

Le partage amiable des lots de l'indivision entre les héritiers

Description

Le partage est l'acte qui marque la fin de l'indivision. Ainsi, une quote-part d'héritage est attribuée à chaque héritier qui en devient le seul propriétaire. Les biens légués par testament sont exclus du partage. Par conséquent, tous les autres biens du défunt doivent être redistribués entre les [héritiers légaux](#). Il s'agit d'un partage amiable de prime abord. Toutefois, il est susceptible d'être contesté. Ce qui nécessite l'intervention du juge.

[Modèle de testament](#)

Quelles sont les conditions à remplir pour réaliser un partage amiable des lots de l'indivision entre les héritiers ?

Les biens d'une personne décédée, lorsqu'ils n'ont pas été attribués par [testament](#), **appartiennent pour le tout à tous les héritiers légaux**. Autrement dit, les biens tombent en indivision.

Par conséquent, tout héritier est légitime pour demander le partage de ces biens. Le processus de partage dans une succession peut être effectué soit à l'amiable, soit par voie judiciaire en cas de désaccord entre les héritiers.

En effet, le partage à l'amiable **suppose que tous les héritiers aient donné leur accord**. Toutefois, certains peuvent s'opposer à l'idée du partage pour une raison ou une autre. Il existe néanmoins un moyen de contraindre l'héritier qui s'oppose au partage.

Ainsi, les héritiers qui sont d'avis avec le partage **peuvent par acte de commissaire de justice demander aux héritiers réticents de désigner une autre personne qui pourrait assister au partage**.

Enfin, les héritiers ne sont pas légalement tenus de solliciter les services d'un notaire. Néanmoins, il est fortement recommandé de le faire afin que le partage des biens en indivision bénéficie d'un cadre assez réglementé.

En effet, le recours à un notaire réduit considérablement le risque de contestation du partage. Cependant, le recours aux services d'un notaire n'est plus facultatif lorsque le partage concerne [l'héritage d'une maison](#).

A noter : L'absence d'un héritier mineur ou d'un adulte sous tutelle lors du partage des biens en indivision n'est pas un frein au bon déroulement du processus. Toutefois, il faudra respecter certaines conditions particulières.

Comment réalise -t-on la répartition des biens entre les héritiers en indivision ?

La répartition des biens en indivision entre les héritiers suppose que les héritiers soient consentants. Cela implique que le partage soit égalitaire. En cas de partage inégalitaire, des dispositions permettent de respecter les droits de chacun.

Le cas général de partage amiable

En présence d'un testament laissé par le défunt, les [différents types de legs](#) transmis ne font pas partie des biens à partager dans le cadre du partage de l'indivision. Le testateur a expressément exprimé ses dernières volontés, et notamment sa volonté de léguer un ou plusieurs biens à une personne précisément.

En revanche, en l'absence de testament, les héritiers légaux du défunt devront se répartir les biens en fonction de leurs droits dans l'indivision. Le partage consiste alors à attribuer des biens à chacun des héritiers à une valeur égale à celles des droits qui lui reviennent dans l'indivision.

Généralement, les héritiers **se répartissent les lots d'un commun accord**. C'est donc les héritiers eux-mêmes qui **composent leurs lots** en fonction de leurs droits. Parfois, ils peuvent décider de le faire par tirage au sort. Cette solution évite que l'un des héritiers se sente lésé.

Bon à savoir : Le partage amiable peut être total ou partiel. En cas de partage partiel, certains biens demeurent en indivision.

En outre, il existe des cas strictement visés par la loi dans lesquels certains héritiers peuvent faire valoir un droit d'attribution préférentielle. [L'article 831 du Code Civil](#) vise notamment :

- Le logement dans lequel le conjoint survivant réside ;
- Les parts d'une entreprise ou un fonds de commerce exploité par l'un des héritiers ;
- Le droit au bail commercial où est exploité l'entreprise coexploitée par un héritier ;
- etc...

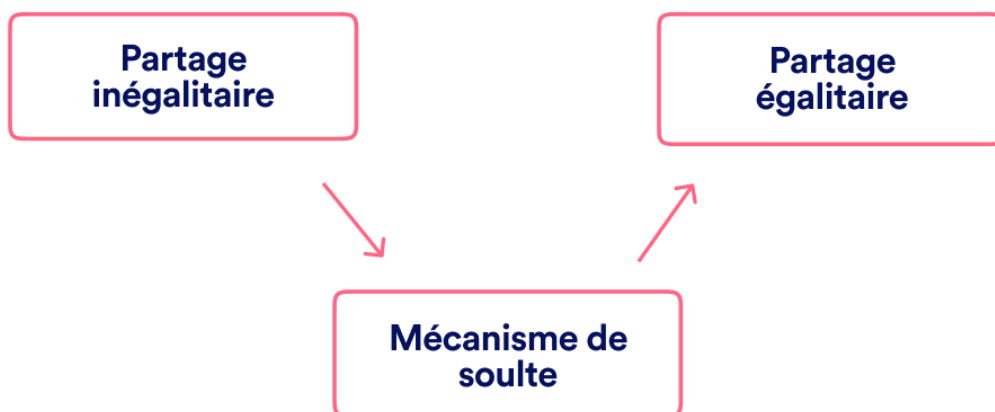
Le partage inégalitaire de la succession

Si la valeur d'un lot attribué à un héritier ne correspond pas à la quote-part à laquelle il a droit dans l'indivision, alors il y a lieu de lui verser une **compensation en argent** appelée "*soulte*". Ce versement vise à rééquilibrer l'inégalité créée dans le partage.

À l'inverse, si la valeur de son lot est supérieure, c'est à cet héritier de verser une soulte aux autres héritiers dont la valeur des lots est inférieure à leurs droits.

Si les héritiers ne disposent pas de l'argent nécessaire pour la soulte, la solution la plus pratique sera souvent de mettre en vente l'un des biens de l'héritage. Cette vente permettra alors de dégager des liquidités. Ces dernières serviront alors au partage précis de l'héritage, de façon à ce qu'il corresponde aux droits de chacun.

Partage des lots de l'indivision entre les héritiers



LegalPlace.

Quel coût représente cette répartition ?

En principe, le partage des lots de l'indivision entre héritiers **ne nécessite pas de frais**. De fait, sans intervention de notaire, les héritiers n'ont pas à supporter une quelconque dépense.

Toutefois, il convient de rappeler qu'en présence de biens immobiliers, l'intervention du notaire est obligatoire.

Aussi, les héritiers **peuvent décider volontairement de confier le partage à un notaire**. La loi régit les tarifs des notaires pour les opérations de partage selon les barèmes suivants :

Tranche d'assiette en fonction de la valeur du bien (en euros)	Pourcentage appliqué au coût du bien (hors taxe)
De 0 à 6 500	4,837 actif brut
De 6 500 à 17 000	1,995 actif brut
De 17 000 à 60 000	1,330 actif brut
Plus de 60 000	0,998 actif brut

Le notaire peut appliquer d'autres frais en plus du coût des opérations de partage notamment ses honoraires, les débours représentant les avances qu'il aurait faites ainsi que l'impôt spécifique appliqué lors du partage des biens de succession.

Quels sont les moyens légaux pour contester le partage des biens en indivision entre héritiers ?

L'héritier, qu'il ait été consentant ou non au partage amiable des lots en indivision, peut décider de le contester. Ainsi, il peut demander une sollicitation complémentaire ou contester le titre exécutoire.

Contestation du titre exécutoire

L'héritier insatisfait de sa quote-part à la suite du partage des lots de l'indivision peut [contester la succession](#) en demandant son annulation. L'annulation de la répartition ne peut intervenir que dans 2 cas spécifiques :

1. Si quelqu'un obtient son consentement par violence ou tromperie, le juge peut

- ordonner un partage complémentaire ou des corrections selon les circonstances ;
2. Si l'héritier a été omis lors du règlement de la succession, il peut réclamer sa part en nature ou en argent.

Attention : Le délai de prescription pour contester un partage est de 5 ans selon [l'article 2224 du code civil](#).

Sollicitations complémentaires

L'héritier peut ne pas être d'accord avec le partage des biens en indivision sans remettre en question la totalité du partage. Il **peut alors demander une compensation en nature ou en argent**.

Pour cela, il a la possibilité d'introduire une action en justice. Néanmoins, pour que sa demande soit recevable, l'héritier **doit prouver que le lot qu'il a reçu est inférieur d'au moins un quart à celui qu'il aurait dû recevoir**. Pour ce faire, il dispose d'un délai de 2 ans après lequel son action ne sera plus recevable.

Zoom : Organisez une partie de votre succession avec l'aide de LegalPlace ! Vous pouvez [rédiger votre testament](#) à l'aide du modèle mis à votre disposition en ligne. Il vous suffit de compléter le formulaire. En quelques clics, votre document est prêt à être téléchargé. Vous pourrez adapter le texte avec vos mots et le recopier à la main dans le cadre d'un testament olographe.

FAQ

Qui paie les frais de partage d'une indivision ?

Généralement, les frais de partage d'une indivision sont réglés par chaque indivisaire, à hauteur de ses droits dans l'indivision.

Quels frais pour sortir d'une indivision ?

Les frais à régler pour le partage d'une indivision dépendent du montant de l'actif successoral. Par exemple, pour un bien d'une valeur inférieure à 6500 €, les frais s'élèveront à 4,837% de la valeur de ce dernier.

Comment partager une maison en indivision ?

Le partage d'un bien indivis peut se faire à l'amiable ou en passant par la voie judiciaire.