

Vers l'obligation d'établir des conventions d'indivision ?



© 2025 Les Echos Publishing

Après un décès, le patrimoine du défunt « entre en indivision ». Cela signifie que les biens successoraux appartiennent indistinctement à tous ses héritiers. À noter que cette indivision est temporaire et prend fin au moment où la succession est réglée et les biens partagés entre les héritiers acceptants. Mais jusqu'à ce que cette étape soit atteinte, les indivisaires (personnes faisant partie d'une indivision) doivent ensemble gérer ces biens. Une gestion qui peut être compliquée notamment lorsque les héritiers ont des difficultés à se mettre d'accord.

Précision : une situation d'indivision peut également naître à l'occasion de la liquidation d'un régime matrimonial communautaire ou de l'acquisition de biens par plusieurs personnes (notamment des concubins, des partenaires de Pacs, des tiers).

Un facteur de blocage du foncier

Selon les pouvoirs publics, l'indivision est devenue un des facteurs structurels de blocage du marché immobilier, au même titre que la rareté du foncier ou encore le décrochage de la construction neuve. Aujourd'hui, un nombre croissant de biens (maisons, appartements, terrains) restent immobilisés pendant

des années, parfois des décennies, faute d'accord entre les héritiers ou les indivisaires. Cette situation concerne en particulier les départementaux ruraux qui sont confrontés à une vacance durable de logements du fait de règles de succession imprécises, et donc, sources de conflits.

Afin d'éviter ces situations de blocage, certains députés ont déposé récemment une proposition de loi reposant sur trois piliers.

Le premier : l'obligation d'organiser l'indivision. En clair, dans les 3 mois suivant sa naissance, les indivisaires seraient dans l'obligation de conclure une convention écrite, fixant les règles de gestion, les conditions d'entretien du ou des biens immobiliers et la désignation éventuelle d'un gérant.

Deuxième pilier : verrouiller les abus. Dans ce cadre, le droit de provoquer le partage des biens entre les indivisaires serait suspendu tant qu'aucune convention n'aurait été conclue, sauf motif grave ou mise en péril manifeste du bien indivis.

Troisième pilier : une fiscalité responsabilisante. Ainsi, les indivisaires diligents seraient récompensés par une exonération des droits fixes d'enregistrement. À l'inverse, les retardataires seraient sanctionnés par une imposition forfaitaire progressive.

Si la proposition de loi va jusqu'au bout du processus législatif, son application devrait entrer en vigueur au 1^{er} janvier suivant sa promulgation. Affaire à suivre, donc...

[Proposition de loi n° 1814, enregistrée à l'Assemblée nationale le 16 septembre 2025](#)