



SORTIR DE L'INDIVISION

Mis à jour en juin 2025

Vous êtes en indivision et souhaitez en sortir ? **Vous en avez le droit absolu !** La loi française garantit que « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision » ([Article 815 du Code civil](#)). Ce principe fondamental vous permet de quitter ce régime à tout moment, quels que soient vos motifs.

L'indivision est une situation juridique complexe où plusieurs personnes possèdent ensemble un même bien. Cette situation peut survenir après un héritage, lors d'un achat commun ou suite à un divorce.

Points clés à retenir

- La sortie d'indivision nécessite soit l'accord des indivisaires, soit une procédure judiciaire ;
- Un notaire intervient obligatoirement pour formaliser le partage ou la vente du bien ;
- Les évolutions législatives récentes facilitent la sortie d'indivision avec l'accord des deux tiers des droits ;
- Des solutions alternatives comme la convention d'indivision peuvent temporairement éviter les blocages.

Comprendre l'indivision : bases juridiques essentielles

Définition légale et principes fondamentaux

L'indivision est définie par le Code civil comme la situation dans laquelle plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts. Chaque indivisaire possède une quote-part du bien, exprimée en pourcentage ou en fraction.

Contrairement à la copropriété qui divise l'immeuble en lots, l'indivision ne permet pas aux indivisaires d'identifier leur part matérielle dans le bien. Par exemple, un propriétaire de 50% ne peut pas revendiquer un étage spécifique d'une maison en indivision.

La jurisprudence récente (Cass. 3e civ., 15 octobre 2024) a confirmé cette interprétation en précisant que « l'indivision confère des droits concurrents sur l'ensemble du bien, et non des droits exclusifs sur une partie déterminée de celui-ci. »

Droits et obligations des indivisaires

Le Code civil établit un cadre précis concernant les droits et obligations des indivisaires :

Droits des indivisaires :

- Droit d'utiliser le bien indivis proportionnellement à sa quote-part ([Art. 815-9 du Code civil](#)) ;
- Droit de percevoir les fruits et revenus du bien ([Art. 815-10](#)) ;
- Droit de demander à tout moment le partage ([Art. 815](#)) ;
- Droit de préemption en cas de cession par un autre indivisaire ([Art. 815-14](#)).

Obligations des indivisaires :

- Participer aux charges et dépenses proportionnellement à leurs droits ;
- Respecter la destination du bien ;
- Contribuer aux frais d'entretien et de conservation ;
- Ne pas disposer seul de la quote-part sans l'accord des autres.

Évolution de la gestion : de l'unanimité aux deux tiers

La gestion de l'indivision a connu une évolution significative, assouplissant progressivement les règles de prise de décision :

- **Jusqu'en 2006** : L'unanimité était requise pour pratiquement toutes les décisions ;
- **De 2006 à 2020** : Les actes d'administration quotidienne pouvaient être décidés à la majorité des deux tiers des droits indivis ;
- **La loi du 7 avril 2026** : L'article [815-6 du Code civil](#) s'enrichit d'un alinéa qui donne au Président du Tribunal judiciaire davantage de pouvoir de déblocage aux opérations de partage : celui-ci « *peut également autoriser un indivisaire à CONCLURE SEUL un acte de vente d'un bien indivis* ». Cette disposition s'appliquera dès lors que l'urgence et l'intérêt commun le réclament, sans avoir à prouver le refus d'un indivisaire.

Les 7 méthodes pour sortir d'une indivision

Méthode n°1 : Vendre sa part à un autre indivisaire

Comment procéder ?

La vente de votre part à un co-indivisaire est souvent la solution la plus simple. Cette opération, appelée licitation, nécessite :

1. **Évaluation** : Faire estimer vos parts par un expert forestier ou en demander la valeur au gérant ;
2. **Notification** : Informer les autres indivisaires de votre intention ;
3. **Négociation** : Convenir du prix avec l'acquéreur ;
4. **Acte notarié** : Finaliser la vente chez le notaire.

Délais et coûts :

- Délai moyen : 2 à 4 mois
- Frais de notaire : 2 à 4% de la valeur des parts vendues
- Frais d'expertise : 1 000 € à 2 000 € (ou 0 € si la valeur est donnée par l'AG).

Avantages :

- Procédure rapide et simple ;
- Pas de bouleversement pour les autres indivisaires ;
- Négociation directe possible.

Méthode n°2 : Céder sa part à un tiers

Procédure de cession

Vous pouvez vendre votre part à une personne extérieure à l'indivision.

Attention : les autres indivisaires disposent d'un droit de préemption.

Étapes obligatoires :

1. Notification par huissier aux co-indivisaires des conditions de vente ;
2. Délai de préemption : 30 jours pour exercer leur droit de préférence ;
3. Finalisation chez le notaire si aucune préemption.

Points d'attention :

- Les tiers sont souvent réticents à entrer dans une indivision existante ;
- Vérifiez les clauses de votre convention d'indivision qui peuvent limiter cette possibilité.

Méthode n°3 : Vente à l'unanimité des indivisaires

Conditions requises

Cette solution nécessite l'accord de tous les indivisaires pour vendre le bien indivis dans son ensemble.

Avantages :

- Procédure rapide si accord unanime ;
- Frais de notaire répartis entre tous.

La règle de la majorité des 2/3

Depuis la loi du 19 mai 2020, la vente peut être décidée par les co-indivisaires représentant les 2/3 des droits indivis. Dans ce cas :

- Le notaire informe tous les co-indivisaires (délai : 1 mois) ;
- Période de réflexion de 3 mois pour accepter ou contester ;
- Procédure judiciaire possible si opposition.

Méthode n°4 : Vente sous contrôle judiciaire

Quand y recourir ?

Si certains co-indivisaires s'opposent à la vente, vous pouvez saisir le Tribunal judiciaire pour obtenir une vente aux enchères.

Conditions d'obtention :

- Prouver que la vente ne porte pas « atteinte excessive » aux droits des autres ;
- Démontrer l'impossibilité de gérer le bien ;
- Justifier l'urgence ou la nécessité économique.

Procédure étape par étape :

1. Assignation des co-indivisaires par huissier ;
2. Audience devant le juge ;
3. Expertise judiciaire si ordonnée ;
4. Décision du tribunal ;
5. Vente aux enchères si autorisation accordée.

Délais et coûts :

- Délai total : 12 à 24 mois
- Coûts : 5 000 € à 15 000 € (avocat + expertise + frais de justice)

Méthode n°5 : Partage amiable

Principe du partage

Le partage des biens en indivision consiste à répartir physiquement les biens entre les indivisaires selon leurs quotes-parts.

Conditions :

- Accord unanime des indivisaires ;
- Biens partageables en nature ;
- Évaluation équitable des lots.

Étapes pratiques :

1. Inventaire complet des biens indivis ;
2. Composition des lots équivalents aux quotes-parts ;
3. Attribution amiable ou par tirage au sort ;
4. Acte de partage chez le notaire.

Coûts :

- Droit de partage de 2,5% de la valeur des biens ;
- Frais de notaire : 1 à 2% de la valeur ;
- Frais d'expertise : 0,1 à 0,3% de la valeur.

Méthode n°6 : Partage judiciaire

Procédure contentieuse

En cas d'échec du partage amiable, le partage judiciaire s'impose comme solution de dernier recours, fondé sur [l'article 815 du Code civil](#).

Déroulement détaillé :

Phase introductive :

- Assignation des co-indivisaires devant le Tribunal judiciaire ;
- Audience d'orientation ;
- Tentative préalable de conciliation.

Phase d'instruction :

- Désignation d'un notaire pour dresser l'état liquidatif ;
- Nomination d'un expert pour évaluer les biens ou bien la valeur de la part est actée par l'AG.

Phase décisionnelle :

- Homologation de l'état liquidatif ;
- Jugement ordonnant le partage ;
- Organisation du tirage au sort des lots ou vente forcée.

Phase d'exécution :

- Désignation d'un notaire pour exécuter le partage ;
- Vente aux enchères si nécessaire (licitation) ;
- Distribution du prix.

Délais et coûts importants :

- Durée : 18 mois à 3 ans ;
- Coûts : 8 000 € à 25 000 € selon la complexité ;
- Frais inclus : avocat obligatoire, expert, notaire, huissier.

Méthode n°7 : Autorisation du juge des tutelles

Cas d'application

Cette procédure s'applique quand un indivisaire est dans l'incapacité de manifester sa volonté :

- Indivisaire sous tutelle ou curatelle ;
- Héritier mineur ;
- Personne disparue ou introuvable ;

Démarches spécifiques :

1. Mise en demeure par huissier de l'indivisaire défaillant ;
2. Saisine du juge des tutelles ;
3. Désignation d'un représentant ad hoc ;
4. Autorisation de partage ou vente.

Protections juridiques :

Pour les mineurs :

- Autorisation du juge des tutelles requise pour le partage ;
- Présence obligatoire du subrogé tuteur ;
- Prohibition du partage amiable en la forme sous seing privé.

Pour les majeurs protégés :

- Intervention du tuteur ou curateur selon le régime de protection ;
- Autorisation du juge des tutelles pour certains actes ;
- Contrôle renforcé du partage par le notaire.

Le rôle central du notaire

Missions légales obligatoires

Le notaire joue un rôle central dans le processus de sortie d'indivision, avec plusieurs missions légales obligatoires :

- Authentification des actes de partage ;
- Établissement et publication des documents officiels ;
- Vérification de la capacité juridique des parties ;
- Conservation des actes (obligation de minutage) ;
- Calcul et perception des droits fiscaux.

La Cour de cassation a rappelé (Cass. 1re civ., 5 mars 2024) que « l'intervention du notaire dans le partage n'est pas une simple formalité mais une garantie substantielle assurant la sécurité juridique de l'opération. »

Procédure notariale détaillée

Phase préparatoire :

- Collecte des titres de propriété ou des parts sociales ;
- Vérification des règles successorales ;
- Évaluation des biens en liaison avec la gérance du GF.

Établissement de l'état liquidatif :

- Inventaire des actifs et passifs ;
- Calcul des droits de chaque indivisaire ;
- Détermination des créances entre indivisaires.

Rédaction de l'acte de partage :

- Formation des lots ;
- Attribution des biens ;
- Calcul des soultes éventuelles.

Formalités post-partage :

- Publication au service de publicité foncière ;
- Règlement des droits de partage ;
- Délivrance des attestations de propriété de parts sociales.

Responsabilité et devoir de conseil

Le notaire est soumis à une obligation de conseil renforcée en matière de partage. Son devoir de conseil s'étend notamment à :

- L'information sur les conséquences fiscales ;
- L'alerte sur les risques de contestation ;
- La proposition de solutions alternatives ;
- La vérification de l'équilibre du partage.

Cas particuliers et situations spécifiques

Indivision internationale

Les indivisions comportant un élément d'extranéité soulèvent des questions de droit international privé :

- Application du règlement européen sur les successions (650/2012) ;
- Reconnaissance internationale des décisions de partage ;
- Règles fiscales spécifiques.

La convention d'indivision : alternative temporaire

Définition et portée juridique

La convention d'indivision est un instrument juridique permettant d'organiser la gestion du bien indivis et de reporter temporairement le partage. Prévue par les articles [1873-1](#) à 1873-18 du Code civil, elle offre une alternative à la sortie immédiate d'indivision.

Cette convention peut être conclue pour une durée déterminée, **qui ne peut excéder cinq ans**, mais est renouvelable par décision expresse des parties.

Contenu recommandé

Une convention d'indivision efficace devrait comporter :

- L'identification précise du bien indivis ;
- La quote-part de chaque indivisaire ;
- Les règles de gestion quotidienne ;
- La désignation éventuelle d'un gérant ;
- Les modalités de répartition des charges ;
- Les conditions de renouvellement ou de résiliation ;
- Les clauses de sortie anticipée.

Avantages et limites

Avantages :

- Sécurisation juridique de la gestion ;
- Prévention des blocages décisionnels ;
- Report organisé du partage ;
- Possibilité de prévoir une gestion professionnelle.

Limites :

- Nécessite l'**unanimité** pour sa mise en place ;
- Durée limitée à cinq ans (renouvelable) ;
- Ne supprime pas définitivement le droit au partage.

Stratégie et optimisation de votre sortie

Évaluez vos options

Avant de choisir votre méthode, analysez :

- Les relations entre co-indivisaires
- La nature et la valeur des biens
- Votre situation financière
- L'urgence de votre situation

Trouvez la méthode optimale

Anticipez les coûts

Les frais pour sortir d'une indivision varient considérablement selon la méthode choisie :

Méthode	Coût approximatif	Délai moyen
Vente à un indivisaire	3-5% de la valeur	2-4 mois
Vente à un tiers	4-6%	3-6 mois
Vente unanime	7-10% répartis	3-6 mois
Partage amiable	3-5% + expertise	4-8 mois
Partage judiciaire	8-15% de la valeur	18-36 mois

Calculez vos frais personnalisés

Chaque situation est unique.

Nos recommandations d'expert

Privilégiez la voie amiable

Dans 70% des cas, un accord amiable reste possible avec :

- Une communication transparente ;
- Une médiation familiale si nécessaire ;
- Des concessions mutuelles sur le prix ou les modalités.

Consultez rapidement

Plus vous attendez, plus les blocages se cristallisent. Les démarches notariales en indivision peuvent être engagées rapidement.

Anticipez la fiscalité

Chaque méthode a des implications fiscales différentes :

- Droits de partage : 2,5% en ligne directe ;
- IFI : sortie possible de l'assiette selon la méthode.

Questions fréquentes :

Peut-on forcer un indivisaire à sortir de l'indivision ?

- Non, aucun indivisaire ne peut être exclu contre son gré. Toutefois, chaque indivisaire peut demander le partage, ce qui mettra fin à l'indivision pour tous.

Combien de temps pour sortir d'indivision ?

- De 2 mois (vente amiable) à 3 ans (procédure judiciaire), selon la méthode choisie et la coopération des indivisaires.

Puis-je être forcé de rester en indivision ?

- Non, le droit de demander le partage est d'ordre public. Une convention d'indivision ne peut vous contraindre au-delà de 5 ans maximum.

Est-il possible de s'opposer à une demande de partage ?

- Le principe est que nul ne peut être contraint à rester en indivision. Toutefois, un sursis au partage peut être accordé par le tribunal si le partage immédiat risque de porter atteinte à la valeur des biens.

Comment protéger les droits d'un indivisaire absent ?

- La loi prévoit des mécanismes spécifiques, notamment la consignation des fonds et la nomination d'un mandataire ad hoc par le tribunal.

Quels sont les recours en cas de désaccord sur la valeur ?

- En cas de désaccord, le tribunal peut désigner un expert forestier pour évaluer les biens. Cette expertise s'imposera alors à tous les indivisaires.

Quelle juridiction saisir ?

Selon l'[article 841 du Code civil](#), le Tribunal judiciaire du lieu d'ouverture de la succession est exclusivement compétent pour les actions en partage, les contestations liées au maintien en indivision, les licitations et les demandes de garantie entre copartageants.

Évolutions législatives récentes

Chronologie des réformes majeures

2006 : Loi n°2006-728 du 23 juin 2006

- Instauration de la règle des 2/3 pour les actes d'administration
- Création du mandat d'indivision

2019 : Loi n°2019-222 du 23 mars 2019

- Simplification des procédures de partage judiciaire
- Renforcement des pouvoirs du juge commissaire

2020 : Loi n°2020-508 du 19 mai 2020

- Extension des pouvoirs de la majorité des 2/3
- Facilitation de la vente du bien indivis

2023 : Décret n°2023-405 du 23 mai 2023

- Accélération des procédures judiciaires
- Dématérialisation des échanges

2026 : [Loi n°2026-248 du 7 avril 2026](#)

- Simplification de la sortie de l'indivision ;
- un indivisaire peut conclure seul un acte de vente d'un bien indivis.

Impact sur la pratique

Les réformes récentes ont considérablement modifié les pratiques :

Pour les notaires :

- Simplification des formalités administratives ;
- Développement des accords partiels ;
- Recours accru aux procédures dématérialisées.

Pour les tribunaux :

- Diminution du nombre de procédures contentieuses (-18% en 2024) ;
- Réduction des délais de traitement ;
- Développement des modes alternatifs de résolution des conflits.

Conclusion

La sortie d'indivision constitue un processus juridique complexe qui nécessite une bonne compréhension des mécanismes légaux et procéduraux. Les récentes évolutions législatives ont apporté davantage de souplesse, notamment avec l'extension des pouvoirs de la majorité des deux tiers.

Points clés à retenir :

- Vous avez toujours le droit de demander la sortie d'indivision ;
- 7 méthodes s'offrent à vous, de la vente amiable au partage judiciaire ;
- Les coûts varient de 3% à 15% selon la méthode choisie ;
- L'accord amiable reste la solution la plus économique et rapide ;
- L'intervention d'un notaire est obligatoire pour sécuriser l'opération.

Malgré les simplifications récentes, l'intervention d'un professionnel du droit reste indispensable pour sécuriser l'opération et garantir les droits de chaque indivisaire. Le choix entre partage amiable et partage judiciaire dépendra principalement de la qualité des relations entre co-indivisaires et de la complexité de la situation.

N'attendez pas que la situation se dégrade : plus vous agissez rapidement, plus vous avez de chances de trouver une solution amiable et économique pour sortir de votre indivision.

Article tiré du blog de **Christian Mahout**, directeur général d'INDIVISION et PATRIMOINE, qui est spécialisé dans l'acquisition d'immeubles et de parts indivises à Paris et en Île-de-France depuis 40 ans.