

# LA GESTION DES BIENS DE LA SUCCESSION:

## COMMENT PARER AUX DIFFICULTÉS DE L'INDIVISION ?

Cet article a pour objectif d'exposer les règles organisant la gestion des biens de la succession durant la période s'étalant du décès à la vente des biens ou leur partage, puis de présenter les outils visant à parer certaines situations de blocage.

**Nadège Souleillan et  
Henri Chesnelong, notaires  
à TOULOUSE**

Dès le décès, les héritiers deviennent ensemble propriétaires de tous les biens du défunt. Selon qu'ils sont héritiers légaux (membres de la famille) ou non (légataires par testament), la procédure leur permettant de prendre en main les biens de la succession diffère. Cependant, quelle que soit la procédure, une indivision se crée immédiatement entre les héritiers sur tous les biens de la succession.

Cette indivision va durer tant que les héritiers resteront propriétaires ensemble d'un ou plusieurs biens. L'indivision ne cessera donc qu'une fois intervenue l'une des opérations suivantes :



- la vente par un indivisaire de sa quote-part à un membre de l'indivision ou à un tiers. L'indivision ne cessera que pour celui qui quitte l'indivision et les coindivisaires bénéficient d'un droit de priorité sur sa quote-part,
- la vente globale des biens : chaque héritier percevra une partie du prix et ils ne seront plus propriétaires ensemble d'aucun bien,
- le partage des biens : il s'agit d'attribuer les biens à un ou plusieurs héritiers, à charge pour eux d'indemniser les autres par une somme d'argent, appelée soulte.

Durant cette période intermédiaire, les biens de la succession doivent être gérés à plusieurs, ce qui pose de nombreuses difficultés : paiement des charges, loyer à percevoir, gestion locative, travaux à financer et à effectuer, participation aux assemblées générales pour les biens en copropriété, etc.

A l'exception des formalités fiscales (déclaration de succession et paiement des droits de succession dans les six mois du décès, sauf exception), il n'existe aucun délai légal imposant une vente ou un partage. Cette situation d'indivision entre le décès et la vente