

Préparer votre rendez-vous chez le notaire

Un partage d'indivision se prépare. Plus les comptes arrivent clairs chez votre notaire, moins il passe d'heures à les reconstituer — et plus vous parlez de l'essentiel. Voici ce qu'il est utile de rassembler avant le rendez-vous.

Le bien et sa situation

- ☐ Titre de propriété ou attestation de propriété
- ☐ Acte de notoriété / dévolution successorale
- ☐ Dernier avis de taxe foncière
- ☐ Diagnostics techniques s'ils existent
- ☐ Contrat d'assurance habitation en cours
- ☐ Estimation ou avis de valeur récent

Qui détient quoi

- ☐ Liste des indivisaires, avec coordonnées
- ☐ Quote-part de chacun, en fraction exacte
- ☐ Convention d'indivision, si elle existe
- ☐ Mandat de gestion, s'il en existe un
- ☐ Actes de donation ou de rachat de parts

Les dépenses avancées

- ☐ Taxes foncières payées, année par année
- ☐ Factures de travaux, avec dates et payeur
- ☐ Primes d'assurance réglées
- ☐ Charges d'entretien courant
- ☐ Qui a payé chaque dépense, et quand
- ☐ Justificatifs bancaires correspondants

L'occupation du bien

- ☐ Qui occupe ou a occupé le bien, et depuis quand
- ☐ Périodes d'occupation exclusive
- ☐ Bail ou loyer versé, le cas échéant
- ☐ Valeur locative estimée, avec sa source
- ☐ Accord éventuel sur une occupation gratuite

Les revenus, si le bien est loué

- ☐ Baux en cours
- ☐ Loyers encaissés, par année et par percepteur
- ☐ Déclarations de revenus fonciers

Les règlements déjà faits

- ☐ Remboursements entre indivisaires
- ☐ Preuves de virement ou de chèque
- ☐ Accords écrits, même informels

Deux points souvent oubliés. L'**indemnité d'occupation** (art. 815-9 du code civil) est due par l'indivisaire qui jouit seul du bien, sauf accord contraire — et l'action se prescrit par cinq ans. Les **dépenses de conservation** avancées par un indivisaire (art. 815-13) ouvrent une créance distincte, qui ne se compense pas automatiquement avec la première. Les deux figurent séparément dans les comptes.

Le tableau des dépenses

C’est la pièce qui manque presque toujours — et celle qui coûte le plus cher à reconstituer après coup. Notez chaque dépense engagée pour le bien depuis le début de l’indivision : qui l’a payée, quoi, combien, et si vous avez encore le justificatif.

Année	Qui a payé	Nature de la dépense	Montant	Justificatif

Ajoutez autant de lignes que nécessaire — une feuille par année si l’indivision est ancienne. Notez aussi les périodes pendant lesquelles un indivisaire a occupé le bien seul : elles comptent dans les comptes au même titre que les dépenses.

Questions à poser à votre notaire

- 1. Quelles pièces vous manquent encore, et lesquelles puis-je rassembler moi-même pour réduire le temps de traitement ?
- 2. Sur quoi la valeur locative peut-elle s'appuyer dans notre secteur, et qui peut l'établir ?
- 3. Quelles décisions pouvons-nous prendre sans l'accord de tous les indivisaires ?
- 4. Quel délai prévoir pour un partage amiable dans une situation comme la nôtre ?
- 5. Y a-t-il des créances ou des indemnités que nous risquons d'oublier ?
- 6. Que se passe-t-il si l'un des indivisaires refuse de participer aux comptes ?



Estimez votre situation en deux minutes

Un simulateur libre d'accès calcule un ordre de grandeur de votre créance sur l'indivision et de l'indemnité d'occupation. Rien n'est enregistré.
indivisionnaires.fr/simulateur