

Successions bloquées : comment sortir de l'impasse à l'amiable

Charlotte Hubert

Il n'est jamais trop tard pour jouer la carte de la médiation et rétablir le dialogue.

Chaque année, plus de 630 000 successions sont ouvertes en France. Faute d'accord entre les héritiers sur un bien désormais détenu en indivision, les situations peuvent s'enliser. Votée le 7 avril 2026, une loi vise à simplifier la sortie de l'indivision et permet désormais, dans certains cas, au juge d'autoriser un indivisaire à agir seul pour vendre un bien, lorsque l'intérêt commun le justifie. Elle simplifie également la procédure de partage judiciaire. Une avancée réelle, mais qui ne suffit pas toujours à dénouer des situations figées depuis parfois des décennies. Derrière ces blocages se mêlent des désaccords juridiques - sur la valeur d'un bien, l'interprétation d'un testament ou la répartition des droits - et, bien souvent, d'anciennes tensions familiales. Le recours au juge apparaît encore trop souvent comme la seule issue. D'autres voies amiables permettent pourtant de reprendre un dialogue et de parvenir à un partage.

En principe, une succession doit être réglée dans les six mois du décès, délai fixé pour le dépôt de la déclaration de succession. Il s'agit d'une obligation fiscale, qui n'implique pas que le partage des biens soit achevé : tant que ce dernier n'intervient pas, les héritiers restent en indivision. Ils sont propriétaires de l'ensemble des biens, et certaines décisions exigent leur accord unanime. Bien sûr, la loi leur reconnaît le droit de sortir de cette situation : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué ». Encore faut-il que tous s'entendent sur les modalités. Un désaccord sur la valeur d'un bien, sa vente ou sa conservation suffit à tout paralyser.

Dans ce contexte, le notaire chargé du règlement de la succession se retrouve dans une impasse. « Mandaté pour organiser et sécuriser les opérations, il conseille mais ne tranche pas les conflits. Il est chargé de régler la succession, mais ne dispose d'aucun pouvoir pour imposer une solution en cas de désaccord entre les héritiers », explique Nathalie Couzigou-Suhas, notaire à Paris. Aussi, lorsque les positions se figent, le recours au juge devient inévitable. Mais, la décision rendue, si elle tranche le litige en droit, ne règle pas tout. « Elle est nécessairement imposée et ne correspond jamais totalement aux attentes de chacun, ce qui la rend souvent difficile à accepter dans un contexte familial », observe Jean-Édouard Robiou du Pont, avocat à Nantes et médiateur. Le temps joue rarement en faveur de l'apaisement : plus le conflit s'installe, plus il s'enlise, plus les frais s'accroissent et les biens se dégradent.

La médiation, un outil très efficace

La médiation apparaît aujourd'hui comme un outil efficace pour tenter de résoudre la situation. Elle peut être engagée à l'initiative des parties, de leur avocat ou proposée par le juge. Une faculté dont les magistrats usent de plus en plus, convaincus qu'une solution construite par les parties sera mieux respectée qu'une décision imposée, en particulier lorsque le conflit comporte une forte dimension émotionnelle.

Son principe repose sur l'intervention d'un tiers neutre et indépendant, le médiateur. Ce professionnel spécialement formé (avocat, notaire...) n'a pas vocation à trancher. Il crée les conditions de la reprise du dialogue, accompagne les parties et aide chacun à exprimer ses besoins. Tout ce qui y

est dit est strictement confidentiel : les échanges ne peuvent être utilisés devant le juge si la médiation échoue. Ce qui permet à chacun de s'exprimer librement, sans crainte de voir ses propos utilisés contre lui. Les avocats y jouent un rôle clé : ils assistent leurs clients et sécurisent juridiquement l'accord, qu'ils rédigeront ensuite. Le médiateur n'impose rien. « Notre rôle n'est pas de dire qui a raison ou tort, mais de permettre aux parties de se reparler et de construire elles-mêmes une solution qu'elles pourront accepter et mettre en œuvre », explique Jean-Édouard Robiou du Pont. Tous les médiateurs sont recensés sur le site des cours d'appel ou de la Fédération Française des Centres de Médiation www.ffcmmediation.org. Il faut compter 200 à 300 euros de l'heure, partagés entre les parties.

La médiation ne permet pas de déroger aux règles successorales impératives, comme les droits des héritiers réservataires. Mais, à l'intérieur de ce cadre, les parties disposent d'une réelle marge de manœuvre. Elles peuvent convenir d'une répartition différente des biens, organiser le rachat par l'un des héritiers, prévoir une compensation financière versée par l'héritier qui reçoit plus que sa part (une soule) ou encore s'accorder sur le prix de vente d'un immeuble et sur le moment de sa mise en vente... À la différence d'un juge qui tranche dans le cadre strict du litige qui lui est soumis, sans réel dialogue. La médiation, elle, permet d'intégrer la dimension humaine du conflit. Dans bien des cas, quelques réunions suffisent à ce déblocage. Lorsque les héritiers parviennent à un accord, mieux vaut ensuite le faire homologuer par le juge afin qu'il soit exécutoire, au même titre qu'un jugement. Même partiel, il peut également relancer la dynamique d'un dialogue et d'un accord. Le recours à la médiation suppose toutefois l'accord des parties. Le juge ne peut en aucun cas l'imposer. En cas de refus, celui-ci redevient incontournable.

La procédure participative, autre alternative

Lorsque les désaccords sont essentiellement techniques (évaluation d'un bien, calcul des droits...), la procédure participative conventionnelle constitue une alternative au recours au juge. Par une convention conclue pour une durée déterminée, les parties s'engagent conjointement et de bonne foi à rechercher une solution négociée, chacune assistée de son avocat. Cet engagement suppose que chacun communique les éléments convenus entre eux sans rétention d'information et accepte que l'autre puisse avoir des arguments légitimes. « Cela permet de sécuriser les échanges et d'avancer de manière structurée, sans procès immédiat », explique Maître Victoria Mathey, avocate à Bordeaux. Même en cours de procédure judiciaire, l'amiable reste possible. Le juge peut orienter les parties vers une médiation - sans jamais l'imposer - ou proposer une audience de règlement à l'amiable (ARA), en présence de leurs avocats respectifs. Audience spécifique au cours de laquelle le magistrat cherche à rapprocher les positions des parties et à favoriser un accord sans trancher le litige. Si aucun accord n'est trouvé, l'affaire est renvoyée devant un autre juge pour être tranchée, sans que les propos échangés puissent être utilisés contre l'autre.

Durant toute la phase amiable, les délais de prescription sont suspendus.



Ces démarches n'enlèvent donc rien au droit d'agir en justice. « Dès que le dialogue se crispe, il est utile de consulter un avocat afin de distinguer ce qui relève du juridique de ce qui tient au relationnel et d'anticiper les risques de contentieux. Dans le premier cas, la

procédure s'impose ; dans le second, l'amiable est souvent plus efficace », souligne Maître Mathey. Recourir à ces modes amiables suppose toutefois un changement de posture : accepter le dialogue. En prime, un gain de temps, face à l'engorgement des tribunaux. ■

La médiation peut être engagée à l'initiative des parties, de leur avocat ou proposée par le juge.

AFRICA STUDIO - STOCKADOBECOM

LE PUDDING ON LEUR LAISSE. LES IMMEUBLES ON LES PREND.



Remake UK 2025 ouvre ses portes aux investisseurs avec la première SCPI millésimée 100 % Royaume-Uni.

Accessible dès 10 100€, elle a pour objectif une durée de 7 ans et un TRI cible supérieur à 9%**, dont 6,5 % de taux de distribution**, pour investir sur un cycle de marché identifié.

*sauf prorogation de 2 ans ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

**TRI (Taux de Rendement Interne) net de frais de gestion. Le Taux de Distribution est calculé net de tous frais et brut de fiscalité.

Un investissement dans des parts de SCPI Remake UK 2025 constitue un placement long terme, qui comporte des risques, notamment de perte de capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier britannique. Les investissements réalisés par Remake UK 2025 ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performances ne sont pas garantis. Avant toute décision d'investissement, veuillez prendre connaissance des statuts, de la note d'information et du document d'information clé du fonds. Pour plus d'informations, renseignez-vous auprès de votre conseiller. Documents réglementaires disponibles auprès de la société de gestion ou sur www.remake.fr.

Remake Asset Management, Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 540 255,17€ RCS Paris 893 186 338 - Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-202174 en date du 15/12/2021.

Remake UK 2025, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe, RCS Paris 944 968 098, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°25-11 en date du 22/07/2025.

remake UK 2025