



Successions et Indivisions bloquées

Que faire lorsque la vacance d'un logement est liée à une succession non réglée ou à une situation juridique complexe ?

Cette fiche s'adresse aux collectivités confrontées à des logements vacants dont la remise sur le marché est freinée par des **successions non réglées, des indivisions bloquées ou des situations de protection juridique**. Elle vise à aider à **identifier ces situations, comprendre les marges de manœuvre de la collectivité et mobiliser les bons interlocuteurs**, sans se substituer aux ayants droit.

La nature de l'outil

La **vacance liée aux successions** correspond aux situations où les logements restent inoccupés **en raison de problèmes juridiques complexes** après un décès. Ces blocages peuvent durer plusieurs mois, voire plusieurs années, en raison de la difficulté à **régler les successions**, à trouver des héritiers, ou à obtenir des accords au sein des **indivisions**.

Les causes sont variées et peuvent concerner des **propriétaires âgés**, des **biens en indivision**, des **mutations récentes** ou encore des **biens sans maître**. Ces situations créent une **vacance durable** et un **verrouillage administratif** du bien, ce qui empêche sa remise sur le marché, son occupation, ou même la mise en œuvre de travaux nécessaires.

Facteurs de vacance et blocages concrets

Certaines situations accentuent la difficulté de remettre un logement vacant sur le marché :

- **Indivisions complexes** : plusieurs héritiers doivent s'accorder sur la vente, la location ou la réalisation de travaux, ce qui peut retarder toute décision.
- **Recherche d'héritiers manquants** : la procédure pour retrouver les héritiers inconnus est longue et bloque la réoccupation du logement.
- **Conflits familiaux** : désaccords entre héritiers ou conflits autour de la gestion du bien peuvent prolonger la vacance pendant des mois ou des années.
- **Valeur sentimentale ou projet incertain** : certains héritiers conservent le bien sans intention immédiate de le réutiliser ou de le louer.

*Ces facteurs montrent l'importance pour la collectivité de repérer rapidement les situations complexes, de **coordonner les démarches avec les notaires et les services compétents**, et de mettre en place un **suivi à long terme des biens bloqués** afin de faciliter leur remise sur le marché.*

Mise en œuvre

Pour intervenir sur des logements bloqués par des successions ou des situations juridiques complexes, la collectivité peut structurer sa démarche de manière opérationnelle :

1. Repérage des situations bloquées

La première étape consiste à identifier les biens concernés. Il s'agit de recenser les logements dont la succession est en cours ou dont la gestion est suspendue, par exemple en raison d'indivisions ou d'héritiers introuvables. La **collectivité peut exploiter les informations publiques sur les mutations à titre gratuit, les notifications fiscales et les registres de succession** pour établir un inventaire initial des biens potentiellement bloqués.

2. Vérification juridique et suivi des héritiers

Une fois identifiés, les biens doivent faire l'objet d'une analyse précise de leur situation juridique. Cela implique de :

- Contacter les notaires en charge de la succession pour identifier les héritiers et clarifier l'état de l'indivision.
- Documenter les biens selon leur degré de blocage (succession simple, indivision conflictuelle, succession en déshérence).
- Établir un plan de suivi permettant de prioriser les biens mobilisables à court terme et ceux nécessitant un accompagnement long.

3. Coordination avec les acteurs spécialisés

Les situations complexes nécessitent de mobiliser des interlocuteurs juridiques adaptés : notaires, tribunaux compétents ou administrateurs judiciaires. La **collectivité peut jouer un rôle de coordination et de facilitation, en s'assurant que chaque acteur dispose des informations nécessaires** pour débloquer les situations.

4. Suivi et relances

Les successions et indivisions prennent souvent plusieurs mois voire années à se résoudre. La collectivité doit mettre en place un registre de suivi des démarches et des contacts, avec des relances régulières et une mise à jour continue des informations sur les héritiers et les décisions prises.

5. Information et médiation auprès des héritiers

Pour réduire les blocages liés aux conflits familiaux ou aux situations de déshérence, il peut être utile d'organiser des réunions d'information ou des échanges individualisés avec les héritiers afin de présenter les démarches possibles et les dispositifs d'accompagnement.

Ressources complémentaires

Pour faciliter ces démarches, la collectivité peut s'appuyer sur des ressources internes ou externes : services juridiques municipaux, assistants spécialisés, ou volontaires en administration pour la collecte et la vérification des informations.

Plus d'informations

<https://recherchesuccessionsvacantes.impots.gouv.fr/>

<https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/blog-et-actualites/bien-sans-maitre-definition/>