

Le régime de l'indivision



L'indivision est la situation juridique dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'un même bien. A priori, elle permet un financement, un entretien et une gestion plus faciles. Mais cette situation n'est pas sans risque. Mieux vaut l'anticiper par une convention d'indivision.

- **Pourquoi acheter en indivision ?**

- L'indivision apparaît comme la solution la plus facile pour acheter un bien à plusieurs.
- Bien entendu, ce n'est pas la seule (il est possible d'opter pour des formules plus spécifiques comme la SCI par exemple), mais c'est de loin la moins contraignante. Elle ne nécessite quasiment aucune démarche ni formalité particulière.
- Chaque acquéreur est propriétaire du bien à hauteur de sa contribution financière lors de l'achat (30/70, 40/60, 50/50, etc.), sans que sa quote-part ne soit matériellement distinguée.
- L'achat en indivision présente donc une grande simplicité, du moins au départ, notamment pour les concubins ou les couples pacsés qui souhaitent acquérir leur logement à deux.

- **Y-a-t-il des risques ?**

- Une fois le bien acheté, chacun des propriétaires (appelé indivisaire) a des droits sur la totalité du bien.
- Les décisions les plus importantes doivent être prises à l'unanimité (sauf exceptions). Ce qui, en cas de désaccord, peut vite entraîner des situations de blocage.
- Par ailleurs, chaque indivisaire est tenu de régler les dettes de l'indivision (impôts ou travaux sur le logement par exemple), à proportion de sa quote-part. Autant dire qu'il est fondamental de bien évaluer les risques de mésentente avant l'achat.
- Enfin le régime de l'indivision est provisoire. La loi pose comme principe que « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* ». Si l'un des indivisaires décide de mettre en vente sa quote-part, les autres, qui ne peuvent s'y opposer, disposent d'un droit de préemption sur la quote-part cédée. A défaut de rachat (par un autre indivisaire ou par un tiers), le bien doit être vendu.

- **Comment éviter les risques ?**

- Il est possible de corriger cette situation d'insécurité grâce à la signature d'une convention d'indivision.
- A peine de nullité, cette convention doit être établie par écrit, lister les biens indivis et préciser les droits de chaque indivisaire.
- Dès lors qu'elle porte sur un bien immobilier, elle doit en outre être rédigée par un notaire et faire l'objet d'une publication au Service de publicité foncière. Elle peut être conclue pour une durée déterminée (cinq ans au maximum). Dans ce cas, les indivisaires demeurent libres de la renouveler sur simple accord ; une tacite reconduction peut être envisagée.
- La convention d'indivision a pour but d'organiser la gestion de l'indivision et d'en fixer les règles du jeu. Les indivisaires peuvent aménager la répartition de leurs dépenses ; nommer un gérant (choisi ou non parmi eux) ; arrêter le montant d'une indemnité d'occupation (si l'un d'entre eux occupe seul le bien par exemple), etc...
- Lorsque la convention est conclue à durée indéterminée, aucun des indivisaires ne peut exiger la vente du bien pour obtenir sa part.

- **Comment faire en cas de litige ?**

- Lorsque la vente d'un bien indivis est bloquée par l'un des indivisaires, l'autorisation de vendre peut être demandée au tribunal de grande instance par les autres indivisaires représentant au moins les 2/3 des droits indivis. L'intervention du notaire est obligatoire.

- **Existe-t-il d'autres situations d'indivision ?**

- L'indivision n'est pas toujours une situation choisie.
- Elle peut être subie à l'occasion d'un décès par exemple, en attendant que la succession entre les héritiers soit liquidée (indivision successorale) ; ou lors de la dissolution d'une communauté conjugale au moment d'un divorce (indivision post-communautaire).
- Mais qu'elle soit constituée de manière volontaire ou involontaire, l'indivision demeure soumise aux mêmes règles. N'hésitez pas à vous rapprocher de votre notaire pour en connaître les tenants et aboutissants.