



Comment stabiliser une indivision?

publié le **21/09/2012**, vu **2100 fois**, Auteur : [Jurispilote](#)

Par Guillaume Fort. Acheter un bien à deux, c'est déboursier deux fois moins d'argent pour deux fois plus de problèmes ! Ainsi pourrait se résumer l'indivision, c'est-à-dire le cas où plusieurs personnes sont titulaires en commun d'un droit de propriété sur un bien ou un ensemble de biens, sans aucune division matérielle.

Par Guillaume Fort. Acheter un bien à deux, c'est déboursier deux fois moins d'argent pour deux fois plus de problèmes ! Ainsi pourrait se résumer l'indivision, c'est-à-dire le cas où plusieurs personnes sont titulaires en commun d'un droit de propriété sur un bien ou un ensemble de biens, sans aucune division matérielle.

L'indivision peut être légale ou conventionnelle. L'indivision d'origine légale se retrouve notamment en matière de successions, lors du partage entre les ayant-droits de biens non fongibles – on parle alors d'indivision successorale – mais aussi lorsqu'une personne est divorcée et que la communauté n'est pas encore partagée : il s'agit alors d'indivision post-communautaire.

L'indivision conventionnelle est classique lors de l'achat d'un bien immobilier. Dans ce cas, tout acte de vente chez le notaire qui associe deux personnes sur un même bien est par défaut une indivision à 50/50. La quote-part de chacun dans le bien peut être librement fixée lors de l'achat mais elle se fait souvent au prorata de l'investissement.

L'achat en indivision présente une grande simplicité de départ : elle permet un financement, un entretien et une gestion du bien acquis qui peut sembler plus aisée au premier abord. Cependant, le fonctionnement d'une indivision peut vite se révéler complexe.

Tout d'abord, en raison de la règle de l'unanimité. En effet, l'indivision suppose que les décisions entre indivisaires soient prises à l'unanimité. Le risque de mésentente doit donc être bien évalué. Le plus souvent, l'achat d'un logement en indivision est effectué par deux personnes non mariées, vivant en couple, ce qui limite le nombre de participants.

Ensuite, en raison de la répartition des dettes de l'indivision entre chaque indivisaire, ce qui ne manquera pas de créer des difficultés d'ordre juridique en cas de non-paiement de l'un d'eux.

Enfin, en raison du régime juridique tenant à l'indivision qui est par essence un état provisoire comme en dispose le Code civil en son article 815 : « *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* »

Dès lors, chaque indivisaire peut, à tout moment, imposer à l'autre de vendre le bien pour en partager le prix : c'est l'action en partage.

Cela dit, la signature d'une **convention d'indivision** peut permettre de stabiliser et d'organiser la vie de l'indivision, notamment en répartissant les dépenses.

L'établissement de cette convention est soumis à plusieurs conditions de validité : elle doit être rédigée par acte notarié, contenir une description du ou des biens indivis et indiquer la quote-part de chaque indivisaire. Publiée au bureau des hypothèques, elle peut être conclue pour une durée

maximale de cinq ans.

L'avantage de cette convention est d'empêcher, sauf circonstances exceptionnelles, toute action en partage par l'un des indivisaires pendant sa durée, qui peut être renouvelée sur simple accord des signataires voir par tacite reconduction si ce mode est prévu au contrat.

La convention peut prévoir la nomination d'un gérant du ou des biens par les indivisaires, choisi ou non parmi eux et inclure le versement d'une indemnité d'occupation au bénéfice de certains indivisaires dans le cas où l'un d'entre eux occuperait seul le bien indivis.

En définitive, si un indivisaire veut vendre sa part à un étranger à l'indivision, les autres indivisaires ont un droit de préemption. Il faut donc leur proposer l'achat par priorité en suivant une procédure spéciale. A noter que les parts de l'indivision pourront être cédées, hypothéquées ou démembrées.