



## achat d'une maison en indivision: les conditions de revente

Par **Michael Biscione**, le **20/12/2009** à **19:52**

Bonjour, j'ai acheté avec ma compagne une maison en indivision. Elle a deux enfants, nous avons donc partagé en 2/3 pour elle et 1/3 pour moi l'achat. Je souhaiterais connaître les formalités en cas de non entente dans l'avenir avec ma compagne.

- Etant majoritaire des parts, a t'elle le droit de me mettre dehors?
  - Si je décide de vendre ma part, peut elle faire trainer la vente de la maison pendant des mois, voire des années?
  - Si elle veut acheter ma part, ai je le droit de refuser si le montant ne me convient pas?
- Merci

Par **JURISNOTAIRE**, le **21/12/2009** à **16:05**

Bonjour, Michael.

Je note tout-d'abord, que vous auriez déterminé la proportion d'indivision dans laquelle vous avez acheté la maison, "grosso-modo", en fonction du nombre d'enfants de votre concubine (mot vilain).

Sous quelle proportion auriez-vous acheté, si elle avait eu douze enfants ?

Qui vous a conseillé ce choix ?

En règle générale -et logique-, la proportion indivise d'acquisition s'articule sur les montants respectifs des capitaux injectés dans l'acquisition, par chacun.

Pour répondre précisément à vos questions :

. Votre amie (c'est plus joli) est "un peu plus propriétaire que vous", mais pas de la totalité. Et c'est ce tiers indivis de propriété, qui vous donne notamment droit au maintien dans les lieux. Vous détenez -entre autres- 1/3 de "l'usus".

La décision de vous mettre dehors devrait être celle de l'indivision toute entière -privée de capacité juridique-, à travers l'unanimité cohérente de tous ses membres. C'est d'ailleurs là un des travers majeurs du fonctionnement d'une indivision; une de ses énormes "lourdeurs", un grave inconvénient, qui font que l'on doit préférer presque tout à ce statut. On ne devrait que "subir" les indivisions imposées par la loi ou les événements; mais ne jamais en organiser délibérément une.

Comparativement, la SCI possède tant d'atouts... pour une mise de fonds, minime à l'égard

des avantages conférés...

Une action menée au nom de l'indivision doit être commanditée par tous ses membres, individuellement déclarés "partie prenante". Si elle peut avoir un mandataire commun, elle ne peut pas avoir de représentant (Civ. 3°, 25 avril 2001).

Les rares (quatre) exceptions à ce principe, qui ont été édictées (récemment: 23 juin 2006, art. 2) pour alléger quelque-peu cette inerte fardeau, sont limitativement énumérées (815-3 CC.), et ne concernent pas votre cas; sauf "mise en péril de l'intérêt commun" (815-5).

D'autres exceptions, mais strictement judiciaires, existent également.

. Si votre amie met obstacle à votre sortie de l'indivision, elle ne peut pas s'y opposer dans le principe (815 CC. "Nul n'est tenu de demeurer en indivision"), mais vos recours, alors forcément judiciaires, peuvent effectivement durer "un certain temps" (imprécisable d'emblée).

. Si le prix proposé par votre amie pour le rachat de "votre part" ne vous convient pas, personne ne peut vous contraindre à l'accepter. On est libre de sortir de l'indivision, mais on est libre aussi d'exiger d'y rester.

Voilà ce que résumait un de mes très, très lointains dans le temps, professeurs de droit à la faculté de Paris (92 rue d'Assas), dans un synthétique et très réaliste commentaire :  
"L'indivision, c'est bien une purge".

Votre bien dévoué.

Ais-je bien mérité un cigare ?