

* Détenir un bien immobilier en indivision

INFOS

Conseils des notaires : le guide immobilier

Le salon de l'agriculture ouvre ses portes... Le numéro de février de Conseils des notaires propose une plongée dans le monde rural. A lire également dans le mensuel notarial, un tour d'horizon des nouveautés fiscales.

Conseils des notaires est à découvrir sur le site www.notaires.fr



Le saviez-vous ?

Les frais d'acquisition sont en principe supportés par l'acquéreur du bien immobilier. Exceptionnellement, le vendeur peut accepter de les prendre en charge, notamment lors de programmes immobiliers menés par des promoteurs.

Les donations aident à se lancer !

Une étude de l'Insee montre que les personnes qui ont reçu une donation sont plus enclines que les autres à créer ou reprendre une entreprise et à investir dans leur résidence principale. Le fait d'avoir reçu un héritage n'a d'influence que sur l'achat immobilier.

Insee, Economie et statistiques, décembre 2014.

Qu'est-ce que l'indivision ?

Un bien détenu en indivision compte deux propriétaires ou plus, nommés indivisaires. Chacun détient une quote-part du bien, par exemple un quart, la moitié... L'indivision peut être choisie pour acheter un bien immobilier en commun. C'est très fréquent pour les couples de concubins ou de partenaires pacsés. Mais elle est aussi souvent subie. Lors d'une succession, par exemple, les héritiers sont en indivision tant que le partage successoral n'a pas eu lieu. Certains décideront de rester en indivision, par exemple pour conserver ensemble la maison de famille. En cas de divorce, les ex-époux se retrouvent eux aussi en indivision sur leurs biens communs jusqu'à la liquidation de la communauté.

Qui décide dans une indivision ?

Un indivisaire peut décider seul des actes de conservation sans lesquels le bien serait en péril : travaux de réparation d'une toiture en passe de s'effondrer par exemple. Les actes d'administration peuvent être décidés à la majorité des deux tiers des parts d'indivision, qui peut être détenue par un seul indivisaire : il s'agit de conclure un bail d'habitation, de réaliser des travaux d'entretien, de confier un mandat à un tiers. L'unanimité n'est requise que pour les actes de disposition (hypothèque, bail rural...). Pour la vente, depuis 2009, l'unanimité n'est pas requise. Le ou les indivisaire(s) disposant d'une majorité de deux tiers des parts peuvent s'adresser à un notaire pour signifier aux autres indivisaires leur décision de vendre le bien. La procédure qui suit peut être longue, mais certaines situations de blocage sont ainsi évitées. Chacun participe aux dépenses à hauteur de sa quote-part (travaux, impôts et taxes...).



Un indivisaire peut-il se retirer de l'indivision ?

Oui, la loi stipule que « Nul ne peut être

contraint à demeurer dans l'indivision » ; le partage peut être provoqué. Un indivisaire peut aussi vendre sa quote-part du bien ; les co-indivisaires ont alors un droit de préemption.

A quoi sert la convention d'indivision ?

Les règles qui fixent le régime légal de l'indivision ne sont pas d'ordre public : on peut y déroger par convention. Certains indivisaires établissent donc une convention d'indivision pour adopter à l'unanimité, de nouvelles règles du jeu. On peut ainsi imposer le maintien dans le temps de l'indivision, à durée indéterminée ou fixe, ou encore organiser la gestion des biens indivis, notamment en désignant un gérant qui pourra accomplir seul certains actes. La convention peut aussi fixer l'indemnité d'occupation due par l'indivisaire qui occupe le logement, généralement en relation avec sa valeur locative.

Si elle concerne un bien immobilier, la convention doit être établie par acte authentique. Ce sera l'occasion de prendre conseil auprès du notaire, pour optimiser une situation qui s'avère parfois inconfortable !

Spécialiste du droit de la famille, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider sur ce sujet. Consultez www.notaires.fr pour trouver celui qui est le plus proche de chez vous.