
Détenir un bien immobilier en indivision : quelles règles ?

Quelles conséquences ?

Publié le 13/04/2015



Subie ou choisie, la détention d'un bien en indivision (appelé « bien indivis ») présente des inconvénients. Peut-on y remédier ?

Subie ou choisie, la détention d'un bien en indivision (appelé « bien indivis ») présente des inconvénients. Peut-on y remédier ?

Qu'est-ce que l'indivision ?

Lorsqu'un bien est détenu par deux propriétaires ou plus, nommés « indivisaires », on dit qu'il existe une indivision . Chacun détient une quote-part du bien, par exemple un quart, la moitié... L'indivision peut être choisie notamment par des concubins ou des partenaires pacsés lors de l'achat d'un bien immobilier.

Mais elle est aussi souvent subie lors d'une succession, par exemple. En effet, les héritiers sont en indivision tant que le partage successoral n'a pas eu lieu. Toutefois, certains pourront décider de rester en indivision afin de conserver ensemble la maison de famille. En cas de divorce, les ex-époux se retrouvent eux aussi en indivision sur leurs biens commun jusqu'à la liquidation de la communauté.

Qui décide dans une indivision ?

Un indivisaire peut décider seul de faire des travaux de conservation sans lesquels le bien serait en péril : travaux de réparation d'une toiture en passe de s'effondrer par exemple.

Certains actes d'administration peuvent être décidés à la majorité des deux tiers des parts d'indivision : conclure un bail d'habitation, réaliser des travaux d'entretien, confier un mandat à un tiers .

L'unanimité est requise pour les actes de disposition (hypothèque, bail rural...)

Toutefois pour éviter les blocages en matière de vente, les indivisaires 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. En cas de refus ou de silence, c'est le juge du tribunal de grande

instance qui autorisera cette vente.

Chacun participe aux dépenses concernant le bien indivis à hauteur de sa quote-part (travaux, impôts et taxes...).

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

Oui, la loi prévoit 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 disposent alors d'un droit de priorité pour acquérir cette quote-part.

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 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.

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 !

(C) Photo : Fotolia