# Achat et revente d'un bien en indivision : quotes-parts d’acquisition et répartition du prix de vente

Publié le 14/12/2017



*Lorsqu’un bien immobilier est acquis en indivision, il est nécessaire de déterminer dans l’acte d’acquisition dans quelles proportions il est acquis par les co-indivisaires.*

Lorsqu’un bien immobilier est acquis en indivision , il est nécessaire de déterminer dans l’acte d’acquisition dans quelles proportions il est acquis par les co-indivisaires.

Les personnes concernées sont :

•les personnes non mariées,

•les partenaires de PACS,

•les époux mariés sous un régime de séparation de biens.

## 1.Comment déterminer les quotités d’acquisition lors de l’achat ?

Le principe est que ces quotités doivent correspondre à la réalité du financement de chaque co-indivisaire, ainsi que du financement prévisionnel (remboursement de l’emprunt, travaux futurs, etc…).

A défaut, les acquéreurs risquent d’aller à l’encontre de difficultés, comme une requalification en donation déguisée, ou un possible conflit entre eux.

## 2.Comment répartir le prix en fonction de ces quotités ?

Si tout s’est passé comme prévu (l’emprunt a été totalement amorti, chacun a remboursé comme cela avait été convenu, etc…) et que les quotités étaient fidèles à la participation financière de chacun, il n’y a aucune difficulté, le prix de vente est réparti exactement selon les quotes-parts stipulées dans

l’acte d’acquisition.

Dans le cas contraire, des comptes sont à faire entre les indivisaires.

Il existe alors différentes méthodes de calcul :

•Remboursement de l’emprunt par prélèvement sur le prix, et répartition du solde du prix selon les quotités d’acquisition,

•Application des quotités d’acquisition de chacun sur le prix de revente, et déduction sur la quote-part de chacun, de sa quote-part d’emprunt restant à rembourser,

•Répartition finale du prix en fonction des montants réels investis (les apports personnels, les montants réellement payés de l’emprunt, etc…).

Il n’y a pas de méthode « légale », « meilleure qu’une autre » ou « plus juste », mais les résultats peuvent varier, c’est pourquoi il est préférable de s’entendre dès le départ sur la méthode applicable.

## 3.Recommandations

Pour éviter tout conflit ultérieur, il est donc recommandé de déterminer dans l’acte d’acquisition :

•les quotes-parts d’acquisition de chacun conformément à la réalité du financement réel et/ou projeté,

•la méthode de répartition du prix en cas de revente du bien ou de rachat de la quote-part de l’un des co-indivisaires par l’autre (en cas de séparation par exemple).

**(C) Photo : Fotolia**