Comment vendre un bien immobilier détenu en indivision ?

Publié le 25/02/2019



Comment sortir de l’indivision ?

Que veut dire « indivision » ?

L'indivision est l’état d’un **bien qui appartient à deux ou plusieurs personnes ayant des droits de même nature sur la totalité de ce bien.**
L’indivision peut résulter d’un **achat commun** entre deux personnes (personnes mariés sous le régime de la séparation des biens, personnes pacsées, concubins) ou d’une **transmission à titre gratuit** (donation ou succession) à deux ou plusieurs personnes.

Comment sortir de l’indivision ?

Vente d’une quote-part indivise

Il est toujours possible pour un indivisaire de ne vendre que la quote-part du bien qu’il détient. Dans ce cas, soit il la cède à son (ses) coindivisaire(s), soit il la cède à un tiers.

Dans le premier cas, **nul ne pouvant être contraint de rester en indivision**, un indivisaire souhaitant sortir d’une indivision qui fait face au refus de son (ses) coindivisaire(s), peut, à tout moment, saisir le Tribunal compétent pour voir ordonner le partage (article 815 du code civil).
A défaut de rachat de la quote-part par un autre indivisaire, le tribunal ordonnera la vente du bien.

Dans ce second cas, l’indivisaire doit notifier aux autres indivisaires le prix et les conditions de la vente ainsi que l’identité complète de l’acquéreur potentiel (article 815-14 du code civil).
Les coindivisaires ont dès lors un délai d’un mois pour faire savoir s’ils entendent faire valoir leur droit de préemption sur la quote-part vendue.
Celui qui notifie son intention d’acquérir au prix et conditions soumises dispose ensuite d’un délai de deux mois pour procéder à la régularisation de la vente définitive, à défaut de quoi, il peut perdre son droit de préemption.

Bon à savoir : quand la cession est opérée au profit d’un membre d’une indivision post-successorales, post-conjugales, post-pacs, le droit de partage est de 2,50% de la part acquise alors que quand elle a lieu au profit d’un tiers à l’indivision ou dans le cadre d’une indivision autre, il est

de 5,80% de la part acquise.

Vente de l’immeuble entier par tous les indivisaires

Les indivisaires peuvent **décider d’un commun accord de vendre tout l’immeuble à un tiers**. La vente d’un immeuble indivis doit être décidée à l’unanimité des indivisaires (article 815-3 du code civil).

Vente demandée judiciairement

Même si l'intérêt commun n'est pas menacé, **l'autorisation de vendre un bien indivis peut être demandée au tribunal de grande instance** par un ou plusieurs indivisaires représentant au moins les 2/3 des droits indivis.
Ceux-ci expriment leur intention devant un notaire qui dresse un acte et le fait signifier dans un délai d'un mois aux autres indivisaires. En l'absence d'opposition dans un délai de 3 mois, un procès-verbal est dressé par le notaire.
Le tribunal peut alors être saisi pour obtenir l'autorisation de vendre le bien indivis aux enchères, si cela ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires (article 815-5-1 du code civil).

Comment est réparti le prix de vente ?

Epoux mariés sous le régime de la séparation de biens

A défaut de précision de la répartition dans l’acte d’achat, le bien est considéré indivis à 50-50. Si l’un des époux prétend avoir financé plus que sa quote-part, il y a lieu de distinguer selon qu’il s’agit du logement familial ou non.

- Dans le premier cas, la différence de contribution au financement n’aura aucune incidence sur la répartition initiale et l’époux ne pourra faire valoir aucune créance à l’encontre de l’autre.
- Dans le second cas, au contraire, l’époux qui aurait participé plus que l’autre dans l’acquisition pourrait faire valoir cette différence de contribution pour faire reconnaître sa créance à l’encontre de son conjoint.

Partenaires pacsés

Depuis le 1er janvier 2007, le régime par défaut est la séparation de biens. **Les partenaires peuvent cependant acquérir un bien ensemble et ils seront propriétaires en indivision dans les proportions fixées dans l’acte d’achat.** A défaut de précision, le bien sera considéré indivis à 50-50. Dans tous les cas, les partenaires auront la possibilité de rapporter la preuve par tout moyen qu’ils sont propriétaires dans des proportions différentes.

Les partenaires peuvent toutefois opter pour l’indivision dans une convention de Pacs. Les biens achetés, ensemble ou séparément, sont alors réputés appartenir pour moitié à chacun des partenaires sans recours de l’un contre l’autre en raison d’une contribution inégale ou inexistante.

Avant 2007, le régime par défaut était l’indivision. Les biens acquis au cours du Pacs sont présumés indivis par moitié sauf répartition différente dans l’acte d’achat. A défaut d’une mention précisant

des quotes-parts inégalitaires, un partenaire ne pourra pas prétendre à plus que la moitié.

Concubins

Les biens achetés ensemble par les concubins sont indivis par moitié à défaut de mention d’une répartition autre dans l’acte d’achat initial. Les concubins sont donc soumis au régime légal de l’indivision (articles 815s du code civil).
La présomption d’indivision égalitaire peut être écartée si l’un des concubins apporte la preuve qu’il a contribué de manière plus importante dans le financement du bien.