Dernière mise à jour le 06 mars 2024

Le régime de l'indivision « choisie »

Etudions ici le cas d'un achat en indivision, qui correspond à être en indivision choisie. Pourquoi, acheter en indivision ? Rappelons que l'indivision est une situation juridique dans laquelle plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'un même bien

Sommaire

- Le régime de l'indivision « choisie »
- Pourquoi acheter en indivision
- Attention aux pourcentages
- Cas spécifique
- Une situation provisoire
- Le cas du décès

Le régime de l'indivision « choisie »

Etudions ici le cas d'un achat en indivision, qui correspond à une forme d'être en indivision choisie. Pourquoi, acheter en indivision ?

Rappelons que l'indivision est une situation juridique dans laquelle plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'un même bien. Chaque propriétaire est appelé indivisaire, et a des droits sur la totalité du bien.

Acheter en indivision est possible sans nécessité de lien de parenté comme des concubins par exemple.

Elle est composée au moins de deux personnes, mais cela peut être plus. Force est de constater que plus il y a de personnes, plus la gestion peut s'en trouver compliquée.

Pourquoi acheter en indivision

C'est une solution qui apparaît comme, facile à mettre en place pour acheter un bien immobilier à deux (lorsque les personnes sont en union libre, ou concubinage) par exemple. Le cas, au demeurant est assez fréquent.

Ce n'est pas la seule possibilité, certes, mais celle-ci a peu de contraintes. Il n'y a quasiment aucune démarche ni formalité particulière.

Concrètement chaque acquéreur est propriétaire du bien à hauteur de sa contribution financière lors de l'achat. Il se matérialise en pourcentage (50/50, 30/70, 40/60, etc.), Pour autant la quote-part de chacun ne peut pas se matérialiser. Il n'est pas possible de définir quelle partie de l'appartement appartient à telle ou à telle personne.

Acheter sous cette forme est simple, et apparaît comme une solution pour les concubins ou les couples pacsés qui souhaitent acquérir leur logement ensemble, à deux.

Attention aux pourcentages

Pour autant l'acte de propriété doit correspondre à la réalité du financement. Dans le cas contraire, l'administration fiscale peut y voir une donation déguisée.

Si l'un, finance 60 % de l'achat et l'autre 40 %, cette répartition doit figurer dans l'acte d'achat du bien. En cas de séparation,

c'est l'acte de propriété qui fera foi, pour la répartition des biens.

Cas spécifique

Le cas classique de concubins dont l'un possède un terrain. Ils souhaitent faire construire à deux sur ledit terrain. Le concubin à qui le terrain n'appartient pas, ne sera jamais propriétaire de la maison. De plus si les concubins ont contracté, à cet effet, un prêt immobilier, et qu'ils le remboursent à deux (cas le plus fréquent), le fisc peut y voir une donation déguisée de la part de celui qui rembourse sans espoir d'être propriétaire. C'est la double peine.

Rappelons l'article 552 du code civil : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ». La maison appartiendra au propriétaire du terrain.

La solution existe heureusement, elle consiste pour le concubin propriétaire, à céder en amont, une partie du terrain à l'autre concubin.

Une situation provisoire

Pour mémoire, l'indivision n'est pas « gravée dans le marbre ».

Chaque indivisaire est libre au regard de la loi, de vouloir quitter l'indivision, et de mettre en vente sa quote-part.

L'article 815 du Code civil précise que « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision ».

Lorsqu'un couple en union libre, décide de se séparer, chacun, n'a pas forcément les moyens de racheter la part de l'autre, même si l'autre, dispose d'un droit de préemption sur la quote-part cédée.

A défaut de rachat, le bien doit être vendu. La loi en prévoit la possibilité de demander au tribunal de grande instance d'ordonner la vente du bien, à la condition de détenir la majorité des deux tiers des voix.

Bien évidemment, lorsqu'il s'agit de deux concubins, à égalité en indivision, la majorité des deux tiers revient à obtenir l'unanimité.

Le cas du décès

Au décès de l'un des concubins, propriétaires indivis, sa part revient à ses héritiers. La situation peut s'avérer compliquée. Le survivant risque de se retrouver en indivision avec des personnes qu'il n'aurait pas souhaitées.

Nous le voyons, l'achat en indivision n'est pas protecteur pour le concubin survivant.