

LE RÉGIME DE L'INDIVISION

L'indivision est la situation juridique dans laquelle la propriété d'un bien meuble ou immeuble est partagée entre deux ou plusieurs personnes (les « indivisaires »). Si, a priori, l'indivision rend plus facile le financement, l'entretien et la gestion, certains pièges sont à éviter. La chronique de ce mois-ci détaille les avantages d'un partage en indivision mais aussi ses risques.

DÉFINITION

Le régime de partage de l'indivision est une situation juridique où des droits de même nature sur un même bien, à parts égales ou inégales sont possédés par chaque indivisaire.

Les indivisaires doivent participer, à hauteur de leurs « quotes-parts, aux dettes et frais engendrés par le bien.

Ce régime de partage peut être choisi. Nombreux couples en concubinage optent pour ce régime plutôt que pour le régime de séparation des patrimoines, qui s'applique automatiquement. Ou bien dans le cas d'un achat conjoint de résidence secondaire par des amis ou une fratrie.

L'indivision peut également découler d'une situation subie, d'un événement de la vie. On parle alors d'indivision d'origine légale. Cela intervient par exemple à l'occasion d'un héritage (indivision successorale), d'un divorce (indivision post-communautaire), du décès d'un conjoint quand le couple était en séparation de bien, etc...

FONCTIONNEMENT DE L'INDIVISION

Les articles 815 à 815-18 du Code civil organisent le fonctionnement de l'indivision. Certaines décisions nécessitent l'unanimité, d'autres peuvent être prises par une majorité des deux tiers tandis que d'autres encore peuvent être le fait d'un indivisaire seul.

A l'unanimité

Les actes de disposition – c'est à dire ceux aboutissant à la transmission directe ou indirecte des droits sur un bien à autrui – ne peuvent être pris qu'à l'unanimité des indivisaires. Il s'agit de la décision de vente du bien ou de la réalisation de gros travaux.

A la majorité de 2/3

Les actes d'administration qui relèvent de la gestion courante du bien nécessitent la majorité au 2/3 des droits indivis ou parts d'indivisions (et non au 2/3 des indivisaires). Il s'agit par exemple de la mise en location du bien ou de la signature d'un mandat de gestion.

Un indivisaire seul

Les actes dit conservatoires – c'est à dire ceux qui ont pour but de préserver le bien – peuvent être pris par un indivisaire seul, même si ces mesures ne présentent pas un caractère urgent. Il s'agit par exemple d'un contrat d'assurance.

POURQUOI ACHETER EN INDIVISION?

D'un formalisme assez simple, l'achat en indivision ne nécessite aucune démarche spécifique, contrairement à une SCI où la création d'une structure juridique est nécessaire.

RISQUES DE L'INDIVISION

L'article 815 du Code civil dispose que « nul ne peut être contraint de demeurer en indivision ». Le droit de sortir de l'indivision est un droit absolu, imprescriptible et impératif.

Si l'un des indivisaires décide de vendre sa part, les coïndivisaires ne peuvent s'y opposer. Ils disposent néanmoins d'un droit de préemption sur la quote-part cédée. Si la part n'est pas rachetée par un autre indivisaire ou par un tiers, le bien doit être vendu pour effectuer le partage. Ainsi dans certains cas, la société civile peut permettre d'éviter ces blocages et les aléas d'une action en partage qui appartient à tout indivisaire,

LA CONVENTION D'INDIVISION

Dans la pratique, les blocages sont souvent nombreux. Il est possible de signer un contrat entre les indivisaires appelé convention d'indivision. Elle permet de déterminer les droits et devoirs de chacun dans cette indivision, d'arrêter une organisation pour sa gestion (désignation éventuelle d'un gérant), de déterminer les droits à la jouissance de chacun sur le bien indivis ou de prévoir une sortie plus souple des indivisaires. La convention ne peut toutefois pas contrevvenir à certains principes de l'indivision. Il est par exemple impossible d'y inscrire une clause prévoyant qu'une majorité d'indivisaires puisse obliger un autre indivisaire à vendre.

Pour être valable, la convention d'indivision doit :

- avoir été rédigée par un notaire ;
- avoir été unanimement consentie par les indivisaires ;
- être publiée au service de publicité foncière du lieu d'implantation de l'immeuble ;
- être d'une durée inférieure à 5 ans si elle a été conclue pour une durée déterminée.

SI la convention prévoit un terme, le partage ne peut intervenir avant l'échéance du terme, sauf circonstances exceptionnelles pour lesquelles l'intervention du juge est nécessaire.

Dans le cas d'une convention d'indivision à durée indéterminée, le partage peut être provoqué à tout moment.

SORTIR DE L'INDIVISION

Comme mentionné, le régime de l'indivision est provisoire, tout indivisaire peut sortir de l'indivision à tout instant (hormis si une convention l'interdit ou en cas de décision de justice). C'est sortie se traduit soit par une vente, des parts ou du bien, soit par un partage, amiable ou judiciaire.

Vente

VENTE DES PARTS D'UN INDIVISAIRE

Lorsqu'un des indivisaire souhaite sortir de l'indivision, il met sa quote-part en vente et prévient les coïndivisaires par huissier de justice. Ceux-ci ont alors un mois pour se positionner sur le rachat de la part. S'ils ne souhaitent pas acquérir la part, celle-ci est mise en vente. C'est ce qu'on appelle une licitation. Sans repreneur, le bien devra alors être vendu.

Les frais de notaire concernant le rachat de parts indivises sont identiques à une acquisition immobilière classique.

VENTE DU BIEN

La vente du bien en totalité doit être impérativement l'objet d'un consensus unanime entre les indivisaires. L'argent de la vente est ensuite partagé entre tous les indivisaires à hauteur de leur quote-part.

Partage

PARTAGE AMIABLE

Le partage des biens peut être convenu entre les coïndivisaires. Amiable, cet accord doit être unanime. Il peut concerner tout ou partie du biens indivis. Des lots sont constitués avec les biens puis répartis pour correspondre aux montants de la part de chacun. Si les lots constitués entraînent une répartition inéquitable, celui qui reçoit un lot dont la valeur est inférieure à ses droits peut exiger une indemnisation des autres indivisaires appelée "soulte". Ce partage doit être acté par un notaire.

Un droit d'enregistrement de 2,5% de la valeur de l'actif partagé est dû par les intéressés.

Dans le cas d'une succession, les héritiers payent ces frais de partage à hauteur de leur quote-part sur le bien immobilier.

La loi de finances pour 2021 a instauré une baisse du droit de partage les actes de partage d'intérêts patrimoniaux consécutifs à la rupture d'une union juridique (mariage, pacs, séparation de corps). Le taux applicable à ces actes est aujourd'hui d'1,10 %.

PARTAGE JUDICIAIRE

Si un des indivisaires refuse le partage le bien, une demande peut être portée devant le tribunal de grande instance. Le juge peut décider du partage. Un notaire sera désigné pour rédiger les actes du partage et composera les lots entre les anciens indivisaires. Des frais de notaire, des frais de débours - il s'agit des coûts des documents administratifs dont le notaire a besoin pour rédiger l'acte de partage - et un « droit de partage » pour les succession seront à acquitter.

CAS DE LITIGE

Plusieurs cas de litige peuvent se présenter : blocage alors qu'un acte important est à faire, différend quant au droit d'usage du bien indivis, refus de contribuer aux charges de la part d'un indivisaire.

Dans ces cas-ci, le recours à un juge du tribunal judiciaire du lieu dont dépend le bien est possible.

Le litige peut aussi porter sur un désaccord quant à la vente du bien. Un indivisaire peut par son silence, son inertie ou son veto bloquer cette cession.

Le ou les coïndivisaires peuvent faire appel au tribunal d'instance si :

- il est prouvé que la retenue de la vente est contraire à l'intérêt commun ;
- les autres indivisaires détenant $\frac{2}{3}$ des droits indivis requièrent une procédure spéciale. Ils doivent alors faire une demande d'aliénation devant notaire. Celui-ci informe le ou les indivisaires à l'origine du blocage. Ils disposent de 3 mois pour contester. En dernier lieu, l'autorisation de vente est soumise à la décision du tribunal de grande instance.