



# La lettre des notaires de France

N° 55 - Février 2015

[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

## Détenir un bien immobilier en indivision

*Subie ou choisie, l'indivision présente des inconvénients. Peut-on y remédier ?*

### Qu'est-ce que l'indivision ?

Un bien détenu en indivision compte deux propriétaires ou plus, nommés indivisaires. Chacun détient une quote-part du bien, par exemple un quart, la moitié... L'indivision peut être choisie pour acheter un bien immobilier en commun. C'est très fréquent pour les couples de concubins ou de partenaires pacsés. Mais elle est aussi souvent subie. Lors d'une succession, par exemple, les héritiers sont en indivision tant que le partage successoral n'a pas eu lieu. Certains décideront de rester en indivision, par exemple pour conserver ensemble la maison de famille. En cas de divorce, les ex-époux se retrouvent eux aussi en indivision sur leurs biens communs jusqu'à la liquidation de la communauté.

### Qui décide dans une indivision ?

Un indivisaire peut décider seul des actes de conservation sans lesquels le bien serait en péril : travaux de réparation d'une toiture en passe de s'effondrer par exemple. Les actes d'administration peuvent être décidés à la majorité des deux tiers des parts d'indivision, qui peut être détenue par un seul indivisaire : il s'agit de conclure un bail d'habitation, de réaliser des travaux d'entretien, de confier un mandat à un tiers. L'unanimité n'est requise que pour les actes de disposition (hypothèque, bail rural...)

Pour la vente, depuis 2009, l'unanimité n'est pas requise. Le ou les indivisaire(s) 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. La procédure qui suit peut être longue, mais certaines situations de blocage sont ainsi évitées.

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

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

Oui, la loi stipule 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 ont alors un droit de préemption.

### 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, à durée indéterminée ou fixe, 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, généralement en relation avec sa valeur locative.

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 !. ■