

ACHETER UN BIEN IMMOBILIER À PLUSIEURS : COMMENT FAIRE ?

Acquérir un bien immobilier à plusieurs peut être une excellente solution pour partager les coûts et réaliser un investissement commun. Cependant, il est essentiel de bien comprendre le fonctionnement juridique et financier de cette démarche pour éviter les mauvaises surprises. Qu'est-ce que l'indivision ? Comment acheter ou vendre un logement en indivision ? Comment répartir les charges et prendre des décisions ?

QU'EST-CE QUE L'INDIVISION ?

L'indivision est le régime juridique qui s'applique automatiquement lorsque plusieurs personnes achètent un bien ensemble, sauf disposition contraire.

À savoir

Si vous êtes marié ou pacsé, des règles spécifiques s'appliquent à l'achat d'un bien en indivision. Il est vivement conseillé de consulter un notaire pour adapter votre achat à votre situation personnelle.

COMMENT ACHETER UN BIEN EN INDIVISION ?

Lors de l'achat, **les co-acquéreurs doivent déterminer la répartition des parts**. Par défaut, chaque acheteur possède une part égale du bien.

Toutefois, il est possible de préciser une répartition différente dans l'acte notarié, en fonction de l'apport de chacun.

COMMENT RÉPARTIR LES CHARGES ET PRENDRE DES DÉCISIONS ?

Les co-indivisaires doivent également prévoir comment seront **réparties les charges** (travaux, impôts, assurance, entretien). Pour éviter les conflits, il est recommandé de rédiger une **convention d'indivision devant un notaire**. Ce document fixe les règles de gestion du bien (conditions de prise de décision) et les modalités de répartition des dépenses.

En l'absence de convention d'indivision :

- les dépenses sont réparties entre les indivisaires en fonction des parts de chacun dans l'indivision ;
- les décisions, en fonction de leur importance, doivent être prises collectivement. Un vote peut être nécessaire (par exemple l'un d'eux peut seul réaliser des travaux d'urgence alors qu'un vote ayant recueilli la majorité des deux tiers indivis est nécessaire pour conclure un bail d'habitation).

COMMENT VENDRE UN BIEN EN INDIVISION ?

Si l'un des indivisaires souhaite vendre sa part, il peut le faire librement. Les autres indivisaires ont un **droit de préemption** et peuvent racheter cette part en priorité.

Pour vendre un bien en indivision, l'accord de tous les co-indivisaires est nécessaire.

En cas de désaccord, il est possible de saisir le tribunal judiciaire. Le juge peut alors ordonner la vente du bien pour mettre fin à l'indivision.

À savoir

L'indivision est très courante en cas d'**héritage**. Les héritiers deviennent automatiquement co-indivisaires du bien familial. Pour éviter les tensions, il peut être utile de prévoir une convention d'indivision ou de vendre le bien si aucun accord n'est trouvé.

Source : ANIL

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.