



Lilian et Valentin, « 2 boys » devenus experts en rénovation

NOTRE DOSSIER EN PAGES 6 À 11

Culture, situation,
dynamisme, prix :
quatre bonnes raisons
d'habiter à Lens **PAGE 12**



On décrypte pour vous
le crédit hypothécaire,
un financement
encore mal connu **PAGE 15**

Achat d'un bien
en indivision :
quels avantages et...
quels risques ? **PAGES 18-19**

MISSION VIAGER

Votre expert viager sur les Hauts-de-France

Expertise gratuite



Héritez de vous-même, vendez en viager

- ✓ Complément de revenus
- ✓ Cadre fiscal favorable
- ✓ Possibilité de rester chez soi

Achat d'un bien immobilier en indivision : les avantages et les risques de ce régime

DROIT. L'indivision est la situation juridique dans laquelle plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien. Quel est son principe ? À quoi engage-t-elle ? Les réponses de M^e Florence Graux, vice-présidente de la chambre des notaires du Nord - Pas-de-Calais.



Selon M^e Florence Graux, « les quotités d'acquisition (d'un bien indivisible) assurent un traitement équitable » entre les propriétaires.

Le régime de l'indivision apparaît comme la solution la plus facile et la moins contraignante pour acheter un bien à plusieurs. Il concerne surtout les concubins, les partenaires de Pacs sous le régime de la séparation de biens ou les personnes mariées, là aussi, sous le régime de la séparation de biens ou de la participation

aux acquêts. « *L'indivision consiste à devenir propriétaire ensemble d'un bien* », explique M^e Florence Graux, notaire à Lille et vice-présidente de la chambre interdépartementale des notaires du Nord - Pas-de-Calais. Il est aussi possible d'acheter en indivision à plusieurs couples d'amis par exemple.

Des quotes-parts d'acquisition
L'avantage de ce régime ? Les quotités d'acquisition assurent un traitement équitable. « *Le plus important est que la quote-part de chacun corresponde à ce que chacun a financé* », ajoute la notaire. En cas de vente du bien ou de séparation,

« Les acquéreurs n'ont pas l'obligation de rester propriétaires ensemble du bien. **Le partage peut donc être demandé à tout moment par l'un ou l'autre.** »

M^e Florence Graux

chacun récupère son investissement en fonction de ces quotités (en cas de décès, les héritiers du copropriétaire deviennent indivisaires). Dès le financement, le notaire traduit en effet les apports de chacun en quotités d'acquisition. « *Nous demandons égale-*

ment aux acquéreurs dans quelle proportion ils envisagent de rembourser le prêt immobilier. Si, à la souscription du crédit ensemble, ils ne souhaitent pas rembourser des sommes identiques, nous pouvons aussi le traduire dans nos actes. Le prêt immobilier souscrit à deux

reste cependant soumis au principe de solidarité », précise M^e Florence Graux. Par la suite, pour tout investissement significatif comme un agrandissement du bien ou la réfection de la cuisine, mieux vaut respecter les mêmes proportions ou conserver une preuve. « Les indivisaires peuvent aussi signer une reconnaissance de dette, une solution qui peut être envisagée dès le financement si le couple souhaite absolument acheter à parts égales », souligne la notaire lilloise. Une fois le bien acquis, les décisions telles que la vente ou une hypothèque doivent être prises à l'unanimité. Par contre, pour les actes d'administration et de conservation, « celui qui possède 70 % des droits pourra décider seul ».

Indivision : les cas de partage

Le risque de l'indivision ? « Sa nature provisoire : selon la loi, les acquéreurs n'ont pas l'obligation de rester propriétaires ensemble du bien. Le partage peut donc être demandé à tout moment par l'un ou l'autre », prévient M^e Graux. Si l'un des acquéreurs décide de vendre sa part, le(s) co-indivisaire(s) est (sont) prioritaire(s). Pour éviter les risques, il existe aussi des



Une convention peut être signée devant un notaire pour organiser la gestion de l'indivision et en fixer les règles. Photo iStock

alternatives à l'achat en indivision : l'achat en société, notamment la société civile immobilière, ou la tontine, peu connue. En cas de séparation, si l'un des indivisaires ne peut acheter la part de l'autre et s'ils ne s'entendent pas pour vendre ensemble le bien, il peut être de-

mandé à la justice d'ordonner le partage de l'indivision et donc la revente du logement, en agence ou à la barre du tribunal. « Le risque est alors un prix de vente faible », précise la notaire. Si l'un des indivisaires reste seul dans les lieux, une indemnité d'occupation est alors

due. En cas de décès, la propriété est transmise aux héritiers qui peuvent alors emménager, demander un loyer au propriétaire survivant ou le partage de l'indivision. « Pour éviter ce type de situation, mieux vaut se protéger avec un mariage ou un Pacs associé à un testament »,

conseille M^e Graux. Il est également possible de corriger cette situation d'insécurité grâce à la signature d'une convention d'indivision devant le notaire. Une convention conclue pour une durée déterminée qui organise la gestion de l'indivision et en fixe les règles du jeu.

Les trois risques d'une acquisition en indivision

- 1** Les décisions les plus importantes concernant le bien doivent être prises à l'unanimité des indivisaires (sauf exceptions).
- 2** En cas de désaccord sur la vente du bien, c'est un juge qui ordonne le partage de l'indivision.
- 3** En cas de décès de l'un des indivisaires, la propriété de ses quotes-parts est transmise à ses héritiers.

SÉCURISER VOS PROJETS

AYEZ LE RÉFLEXE NOTAIRE !

NOTAIRES
ORD • PAS-DE-CALAIS

Notaires
de France

