



ACHETER EN INDIVISION

L'indivision est une situation juridique où plusieurs personnes exercent des droits de même nature sur un même bien ou sur une même masse de biens.

Indivision légale

Sauf convention contraire, le régime légal de l'indivision s'applique de plein droit, quelque soit l'origine de cette indivision. Il est mis en œuvre par les articles 815 et suivants du Code Civil.

Indivision conventionnelle

L'indivision peut résulter d'un contrat, qui peut souvent se justifier par l'achat en commun d'un bien, ou par la volonté de déroger à certaines règles du régime légal de l'indivision. Ce contrat est appelé « convention d'indivision ». Cette convention peut, par exemple, prévoir une dérogation au principe d'unanimité pour certains actes relatifs à la gestion de l'indivision.

A peine de nullité, cette convention doit être établie par écrit. Elle doit contenir la description du bien indivis et la quote-part destinée à chaque indivisaire lorsqu'il s'agit d'un bien immobilier. Cette convention devra alors être déposée au service de la publicité foncière, ce qui justifie que l'acte soit passé devant notaire.

La convention d'indivision a une durée maximum de cinq ans. Durant cette période, aucun indivisaire ne peut provoquer le partage, sauf circonstance exceptionnelles. Cette convention peut être renouvelée sur simple accord des indivisaires, voire même par tacite reconduction si une telle clause a été insérée au contrat. Dans ce cas, la convention sera conclue pour une durée indéterminée et le partage pourra être provoqué à n'importe quel moment, par n'importe lequel des indivisaires.

Les frais d'une convention d'indivision représentent environ 0,85 % de la valeur du bien immobilier.

DETERMINATION DES PROPORTIONS D'INDIVISION

Lorsque les acquéreurs, et notamment les couples, se soumettent au statut de l'indivision, la fixation des droits de propriété de chacun des indivisaires résulte des indications portées dans l'acte authentique de vente. A défaut d'indication dans l'acte, l'acquisition sera réputée faite par parts égales.

Le prix étant la contrepartie du transfert de propriété du bien, la répartition de propriété doit par principe correspondre à l'effort de financement de chacun.

❓ A quel moment déterminer ces quotités ?

Les quotités d'acquisition sont déterminées par rapport à l'effort de financement réel (apport personnel) et/ou prévisible (comme un emprunt) de chacun des indivisaires à un instant donné, c'est-à-dire le jour de la signature de l'acte authentique.

Par principe, au jour de l'avant-contrat, il n'est pas possible de déterminer avec suffisamment de précisions les quotités d'acquisition, faute de disposer de tous les éléments nécessaires (montant de l'emprunt notamment). Dès lors, la pratique mentionne, au stade de la promesse de vente, que les

acquéreurs acquièrent la pleine propriété indivise dans des proportions qui seront déterminées le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Quels sont les dépenses prises en compte dans la détermination des quotités ?

La cohérence économique du projet implique de ne pas fonder les calculs de quotités sur le seul paiement du prix de vente. En effet, il convient d'intégrer à ces calculs toutes les dépenses prévisibles liées à l'acquisition, telles que :

- Les frais d'acte notariés et droits de mutation ;
- Les frais de négociation ;
- Les frais liés à un emprunt et à la prise de garanties hypothécaires ;
- Les travaux projetés dans le bien immobilier.

→ Explication : l'ensemble de ces dépenses constitue le coût économique du projet pour obtenir le bien envisagé par les acquéreurs.

Exemple :

Monsieur et Madame se portent acquéreurs indivis d'un bien moyennant le prix de 100.000,00 euros. Ils ont été mis en relation par l'intermédiaire d'une agence immobilière et sont donc redevables de 10.000,00 euros d'honoraires de négociation. Les frais d'acte notarié sont de 7.500,00 euros. Les travaux projetés sont estimés à 42.500,00 euros.

→ Le coût total des dépenses pour les acquéreurs est de 160.000,00 euros.

Le montant de l'emprunt souscrit pour l'acquisition peut-il être pris en compte ?

En pratique, il est extrêmement courant de recourir à un crédit lors d'une acquisition immobilière. Parfois même, celui-ci constitue l'intégralité du financement des acquéreurs. Il est donc logique de prendre en compte celui-ci dans la détermination des quotités d'acquisition. Néanmoins, le remboursement du prêt étant étalé dans le temps, celui-ci peut poser des difficultés.

La détermination de la contribution à la dette.

Il est nécessaire de se projeter dans l'avenir afin d'intégrer, dès l'acquisition, l'effort futur supposé de remboursement par chacun des acquéreurs.

Cette contribution devra alors être prise en compte dans le calcul des quotités d'acquisition.

En effet, la différence de revenus entre les indivisaires peut les conduire à envisager entre eux une contribution au remboursement du prêt inégale mais plus adaptée à leur situation.



Toutefois, la contribution au remboursement du prêt inégale est inopposable à la banque. Autrement dit, l'emprunt souscrit ensemble sera consenti par la banque solidairement aux deux emprunteurs, de sorte que ceux-ci pourront se voir réclamer l'intégralité des mensualités au titre de l'obligation à la dette.

Par ailleurs, une contribution différente de chacun au remboursement de l'emprunt peut également être convenue pour compenser le moindre apport personnel de l'un des deux, et permettre que l'acquisition soit réalisée à concurrence de moitié chacun.



Astuce : pour faciliter l'établissement de la preuve de l'effort de remboursement fourni par chacun, il est conseillé aux indivisaires d'ouvrir un compte affecté exclusivement au remboursement du crédit. Chacun versera ensuite, par prélèvement automatique, le montant de sa contribution au paiement de l'échéance de prêt débitée sur ce compte.

L'évolution des remboursements.

La difficulté majeure de la prise en compte du crédit est l'impossibilité de connaître, au jour de l'acquisition, l'évolution future des remboursements de chacun.

En effet, les proportions de contribution projetées lors de l'acquisition peuvent varier suite à des évolutions dans la situation personnelle d'un des indivisaires (absence d'emploi, augmentation des revenus...).

En ce cas, l'indivisaire qui aurait remboursé pourrait considérer avoir droit à une indemnité au jour de la vente ou du partage. Toutefois, sauf à s'être préconstitué la preuve que cet excès de remboursement constitue bien un prêt entre les indivisaires devant être remboursé, le juge pourra considérer qu'il s'agit d'une contribution aux charges du ménage ou une donation rémunératoire, lesquels ne donneront lieu à aucune restitution.

La durée du prêt :

Il convient de rappeler que le calcul des contributions respectives en cas d'emprunt ne sera valable, en cas d'apport personnel inégal des indivisaires, que si le prêt en question court jusqu'à son terme.

Dès lors, il convient de prévoir une répartition différente du prix de vente en fonction du remboursement intégral ou non du prêt immobilier.

① Les quotités acquisitives sont-elles définitives ?

Les quotités acquisitives inscrites dans l'acte authentique de vente sont fermes et définitives.

Toutefois, si le bien est revendu avant que le prêt ait été intégralement remboursé, il sera nécessaire de tenir compte, en équité, des apports de chacun dans la répartition du solde du prix et de ne pas uniquement répartir le prix selon les proportions d'acquisition.

Partant, plusieurs clauses sont envisageables pour répartir le prix en cas de revente du bien immobilier.

LE SORT DU PRIX EN CAS DE REVENTE

Différentes possibilités peuvent être envisagées pour le sort du prix en cas de revente du bien immobilier.

Chacune des clauses sera illustrée avec l'exemple suivant :

COÛT GLOBAL DE L'OPERATION :

Prix de vente :	510.000,00 euros
Frais d'acquisition :	34.000,00 euros
Travaux projetés :	<u>50.000,00 euros</u>
Soit un coût global de :	594.000,00 euros.

FINANCEMENT DE L'OPERATION :

Apport personnel de Monsieur	100.000,00 euros
Apport personnel de Madame	24.000,00 euros
Prêt bancaire	470.000,00 euros

REMBOURSEMENT ENVISAGE DU PRET :

Remboursement par Monsieur	30,00 %
Remboursement par Madame	70,00 %

QUOTITES D'ACQUISITION :

Monsieur	40,57 %
Madame	59,43 %

CLAUSE N°1
**« Clause plus équitable dans une période où
l'immobilier ne sera pas nécessairement à la hausse ».**

« Sauf accord contraire des acquéreurs au plus tard à l'époque du partage ou de la revente et apurement des comptes pouvant subsister entre eux, la proportion de propriété déterminée entre les acquéreurs sera celle qui sera utilisée pour la répartition du prix de revente si, à cette date, les prêts sollicités pour le financement de la présente acquisition ont été remboursés comme convenu.

Dans le cas où le bien présentement acquis ferait, pour quelque cause que ce soit, l'objet d'une vente avant l'amortissement total des emprunts sollicités pour la présente acquisition, le prix de revente sera réparti entre eux suivant le processus ci-après :

1) les sommes restant dues au titre de l'emprunt seront prélevées sur le prix de vente, avant toute répartition ;

2) le reliquat du prix de vente sera réparti selon les modalités suivantes :

- chaque indivisaire prélèvera une somme équivalente au nominal de ses apports. Le restant du prix de vente sera réparti entre les indivisaires au prorata des quotes-parts de propriété ;

- si le reliquat du prix de vente est inférieur au montant nominal des apports personnels, la reprise des apports sera faite au marc le franc, suivant la formule :

Montant de la reprise = (montant de l'apport initial/total des apports personnels) x somme restant à répartir.

Ces conventions sont expressément acceptées par chacun des acquéreurs indivisaires ».

CLAUSE N°2
**« Résultat manifestement inéquitable
en période de baisse du marché de l'immobilier ».**

« Sauf accord contraire des acquéreurs à l'époque du partage ou de la revente et apurement des comptes pouvant subsister entre eux, la proportion de propriété déterminée entre les acquéreurs sera celle qui sera utilisée pour la répartition du prix de revente si, à cette date, tous les prêts sollicités pour le financement de la présente acquisition ont été remboursés comme convenu.

Dans le cas où le bien présentement acquis ferait, pour quelque cause que ce soit, l'objet d'une vente avant l'amortissement total des emprunts sollicités pour la présente acquisition, le prix de revente sera réparti entre eux suivant le processus ci-après.

Le prix de revente sera réparti en fonction des proportions individuelles d'acquisition ci-dessus fixées, et sur la quote-part revenant à chacun des vendeurs, il sera retenu les sommes dont ils sont redevables :

- en ce qui concerne tout ce qui est afférent au remboursement anticipé en capital, intérêts, indemnités, accessoires, frais de mainlevées et autres du prêt consenti par la banque :

- à hauteur de *** % (pourcentage de la contribution dans le remboursement du prêt)

en ce qui concerne Monsieur;

- à hauteur de *** % (pourcentage de la contribution dans le remboursement du prêt)

en ce qui concerne Madame ;

- en ce qui concerne toutes les charges afférentes au titre de la propriété du bien revendu, telles que charges de copropriété, honoraires de vente, impôts et taxes relatifs au bien, à hauteur de leurs quotités d'acquisition, soit :

- à hauteur de *** % (pourcentage d'acquisition) en ce qui concerne Monsieur ;

- à hauteur de *** % (pourcentage d'acquisition) en ce qui concerne Madame

Ces conventions sont expressément acceptées par chacun des acquéreurs indivisaires ».

I7 Exemple illustratif n°01 : hypothèse de revente après complet remboursement de l'emprunt

Hypothèse : revente du bien à 650.000,00 euros, et l'intégralité du prêt a été remboursée dans les proportions de contributions projetées.

Peu importe la clause choisie, le prêt ayant été intégralement remboursé, le prix de revente sera réparti selon les proportions d'acquisition déterminées dans l'acte, savoir :

- Pour Monsieur : $650.000,00 \times 40,57\% = 263.705,00$ euros.
- Pour Madame : $650.000,00 \times 59,43\% = 386.295$ euros.

II7 Exemple illustratif n°02 : hypothèse de revente en plus-value avant complet remboursement de l'emprunt

Hypothèse : revente du bien à 650.000,00 euros, avec un emprunt restant à courir de 230.000 euros.

A7 Application de la clause n°01 :

1) Par priorité sur le prix de vente, le solde de l'emprunt est remboursé. Reste 420.000 € à répartir.

2) Par la suite, chacun des indivisaires récupère son apport.

- Pour Monsieur : 100.000,00 euros.
- Pour Madame : 24.000,00 euros.

3) Le solde, soit 296.000,00 euros, est réparti selon les quotes-parts de propriété.

- Pour Monsieur : $40,57\% = 120.087,20$ €
- Pour Madame : $59,43\% = 175.912,80$ €

Au total :

- Monsieur prendra sur le prix de vente la somme de 220.087,20 euros.
- Madame prendra sur le prix de vente la somme de 199.912,80 euros.

B7 Application de la clause n°02 :

1) Répartition du prix de vente selon les proportions d'acquisitions :

- Pour Monsieur : 263.705,00 euros.
- Pour Madame : 386.295,00 euros.

2) Par la suite, chacun des indivisaires procède au remboursement du prêt dans ses proportions de contribution :

- Pour Monsieur : 69.000,00 euros.
- Pour Madame : 161.000,00 euros.

Au total :

- Monsieur prendra sur le prix de vente la somme de 194.705,00 euros.
- Madame prendra sur le prix de vente la somme de 225.295,00 euros.

III7 Exemple illustratif n°3 : Hypothèse de vente en moins-value avant complet remboursement de l'emprunt

Hypothèse : revente du bien à 490.000,00 euros, avec un emprunt restant à courir de 450.000 euros.

A7 Application de la clause n°1 :

- 1°) Par priorité sur le prix de vente, le solde de l'emprunt est remboursé.
- 2°) Par la suite, chacun des indivisaires doit retrouver son apport. Toutefois, il ne reste que 40.000,00 euros à partager, ce qui est donc insuffisant.

Par application de la clause, la reprise des apports se fera proportionnellement, à savoir :

- Pour Monsieur : $(100.000/124.000) \times 40.000 = 32.258,10$ euros.
- Pour Madame : $(24.000/124.000) \times 40.000 = 7.741,90$ euros.

Analyse :

En situation de moins-value, Monsieur aura donc perdu 67.741,90 euros et Madame aura perdu 16.258,10 euros.

B7 Application de la clause n°2 :

- 1°) Répartition du prix de vente selon les proportions d'acquisitions :

- Pour Monsieur : 198.793,00 euros.
- Pour Madame : 291.207,00 euros.

- 2°) Par la suite, chacun des indivisaires procède au remboursement du prêt dans ses proportions de contribution :

- Pour Monsieur : 135.000,00 euros.
- Pour Madame : 315.000,00 euros.

Au total :

- Monsieur prendra sur le prix de vente la somme de 63.793,00 euros.
- Madame ne reprend aucun apport personnel et devra payer à la banque en complément une somme de 23.793,00 euros.

Analyse :

Dans cette situation de moins-value, Monsieur aura perdu 36.207,00 euros et Madame aura perdu 47.793,00 euros.