



**NOUVELLES VOIES**

**Vous avez hérité d'une maison, mais ne savez pas comment sortir de l'indivision ? Vous voulez acheter un bien immobilier en indivision ? Contactez Nouvelles Voies pour en savoir plus.**



**Cas 1 : SUCCESSION**

**Comment sortir de l'indivision ?**

Mme Y. nous contacte, dans le cadre d'une succession. Ayant hérité d'une maison avec ses demi-frères et sœurs, elle souhaite vendre le bien mais les autres héritiers ne sont pas sûrs de vouloir vendre et du prix de vente à afficher ; les raisons affectives et financières s'avèrent difficiles à démêler.

L'article 815 du Code civil énonce que « Nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision ».

Dans un premier temps, nous lui conseillons de procéder à un partage amiable. Mme Y. nous rappelle qu'elle a déjà essayé en vain de vendre sa part à ses demi-frères et sœurs. Il n'y a plus de communication entre les héritiers. Elle ne peut pas profiter de la valeur de ce bien.

Pour sortir de cette impasse, nous lui proposons d'engager une procédure devant le Tribunal de Grande Instance, qui tranchera entre les héritiers, en vertu de l'article 840 du Code Civil. En matière de liquidation successorale, le Tribunal de Grande Instance compétent est celui du lieu d'ouverture de la succession.

Nous lui donnons des explications sur la procédure à suivre et les délais. Une fois saisi, le tribunal ordonnera soit l'ouverture des opérations de partage en désignant un

notaire afin de formaliser l'acte de partage, soit la vente aux enchères judiciaire des biens au travers de la procédure de licitation (lorsque le bien immobilier possédé en indivision par plusieurs personnes est difficilement partageable ou attribuable).

M<sup>me</sup> Y. ne connaissant aucun avocat, nous lui en proposons donc un.

## Cas 2 : ACCESSION à la propriété

### **Vous posez-vous les bonnes questions avant d'acheter un bien immobilier en indivision ?**

M<sup>me</sup> A. contacte Nouvelles Voies car elle envisage d'acheter un appartement avec son compagnon et souhaite un conseil. Elle n'est ni mariée, ni pacsée. Elle a vaguement entendu parler de l'indivision mais est indécise à ce sujet.

M<sup>me</sup> A. se demande si en indivision elle peut acheter à 50/50, alors qu'elle a moins de moyens que son ami ou si elle peut acheter à hauteur de 40 %.

Nous l'informons que l'indivision est la situation juridique dans laquelle deux personnes ou plus sont propriétaires d'un même bien.

En indivision, chaque acquéreur est propriétaire du bien à hauteur de sa contribution financière lors de l'achat (30/70, 40/60, 50/50, etc.), sans que sa quote-part ne soit matériellement distinguée.

L'indivision apparaît comme une solution de grande simplicité pour acheter un bien avec son concubin, mais il y a des risques en cas de conflit ultérieur.

Nous conseillons à M<sup>me</sup> A., qui n'est ni mariée, ni pacsée, de faire établir une convention d'indivision par un notaire. Cette convention doit être établie par écrit, lister les biens indivis et préciser les droits de chaque indivisaire.

### **FOCUS IMPOTS : Quelle est la date limite pour faire sa déclaration d'impôts ?**

sur papier : le mercredi 17 mai 2017

sur Internet : du 23 mai au 6 juin 2017

**Pour nous contacter :**

**01 46 01 73 36** ou sur [contactce@nouvellesvoies.org](mailto:contactce@nouvellesvoies.org)

**Des droits, des solutions, notre accompagnement.**