



Comment faire pour sortir d'un bien détenu en indivision ?

Par [Frédéric Durand-Bazin](#)
◦ Mis à jour le 23/01/15 à 16:02
Publié le 23/01/15 à 16:02

Les hasards de la vie font que vous pouvez vous retrouver propriétaire d'un bien immobilier à plusieurs en indivision, suite notamment à un héritage, une donation, l'achat avec votre conjoint ou votre compagnon... Si vous avez besoin de liquidités pour mener à bien un autre projet ou souhaitez tout simplement vous débarrasser de ce patrimoine familial, voici comment sortir de cette propriété commune.

1. Comment organiser au mieux votre sortie du bien?

L'un des indivisaires peut racheter votre part. Dans ce cas, la seule difficulté consistera à fixer le bon prix, car s'il est manifestement sous-évalué, le fisc pourrait redresser l'opération en considérant qu'il s'agit d'une donation déguisée. Le fait que le bien soit détenu en indivision peut, toutefois, justifier une légère décote, de l'ordre de 5 à 10 %.

Sachez que si vous avez trouvé un acquéreur extérieur à l'indivision (un tiers ou un autre membre de la famille), les indivisaires disposent d'un droit de préemption. En l'exerçant, ils se substituent à votre acquéreur et rachètent votre part au prix convenu.

Enfin, il se peut que tous les indivisaires décident de vendre le bien. Le prix sera alors partagé entre tous à hauteur de la part que chacun détient dans l'indivision. Bien entendu, vous devrez vous entendre sur la répartition du prix avant de signer la vente définitive, car, parfois, seul l'un des indivisaires a réglé toutes les charges (impôts locaux, frais d'entretien, travaux...) qui étaient dues par tous. Il doit donc récupérer plus que les autres, en se remboursant sur le produit de la vente.

En cas de mésentente sur la répartition du prix de vente, le notaire versera la somme tirée de la cession sur un compte indivis à la Caisse des dépôts et consignations, jusqu'à ce que l'accord se fasse, car il n'a pas le droit de décider lui-même de la répartition entre indivisaires.

2. Et si personne ne s'accorde pour vendre?

L'article 815 du Code civil vous permet de forcer la vente: «Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision.» Vous devrez saisir le juge des affaires familiales (si le bien est détenu avec votre ex-conjoint ou compagnon) ou le tribunal de grande instance (dans les autres cas). Le recours à un avocat est obligatoire. Attention au coût de l'opération: le dossier pour un règlement d'une indivision représente environ 150 heures de travail. En outre, les procédures sont longues: comptez entre 18 mois et 3 ans pour un jugement en première instance selon les juridictions, et la même durée en cas d'appel. Une fois le jugement prononcé, le problème n'est pas forcément réglé. «Dans le meilleur des cas, nous obtenons la fixation d'un prix de vente, la valeur des parts de chacun et le renvoi vers un partage», précise Charlotte Robbe, avocate associée au cabinet BWG. Il faudra donc à nouveau s'entendre avec les autres indivisaires sur ces nouvelles bases. À défaut, si aucun accord n'est trouvé, le bien sera vendu aux enchères, avec un risque de décote

très importante.

3. Quel est l'impact de la fiscalité sur la vente?

Il faudra acquitter l'impôt sur la plus-value (sauf si le bien constitue votre résidence principale). Celle-ci est taxable au taux de 19 % (plus une éventuelle surtaxe de 2 à 6 % si la plus-value nette excède 50 000 €), sans oublier les 15,5 % de prélèvements sociaux, après application d'un abattement pour durée de détention. L'impôt est dû par chaque indivisaire, en fonction de sa quote-part de propriété dans l'indivision. Si votre part est rachetée par un autre indivisaire, vous devrez acquitter également un droit de partage de 2,5 % sur la valeur du bien.



Partager



Twitter



Partager



Envoyer



(javascript:window.print();)

Service :

Retrouvez toutes nos annonces immobilières



FDurandBazin

- journaliste
- 2 abonnés
-

Journaliste



Newsletter

Tous les jeudis, recevez le meilleur de **l'actualité immobilière**

Votre email *

Je m'inscris

☐ J'accepte de recevoir des annonces immobilières de partenaires du Figaro Immobilier

☐ Nous recueillons vos données à caractère personnel afin de vous fournir les services ... auxquels vous souscrivez et notamment : assurer la création et la gestion de votre compte, vous mettre en relation avec des agences immobilières en France et à travers le monde, vous proposer des annonces immobilières susceptibles de vous intéresser, vous adresser nos newsletters d'information et autres services souscrits. Nous les utiliserons également, sous réserve des options souscrites, à des fins de

ciblage publicitaire et de prospection commerciale **au sein de notre Groupe, ainsi qu'avec nos partenaires commerciaux**. Vous disposez à tout moment d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition relativement aux données vous concernant dans les limites prévues par la loi. Vous pouvez également à tout moment revoir vos options en matière de prospection commerciale et de ciblage. Ces droits peuvent être exercés à tout moment en écrivant à l'adresse

dpo_immobilier@figarocms.fr

Figaro Immo est un service fourni par la société Figaro Classifieds.

Pour en savoir plus sur la confidentialité et la protection des données que vous nous communiquez, [cliquez ici](#). Plus d'infos

Inscription enregistrée avec succès