

---

# Achat et revente d'un bien en indivision : quotes-parts d'acquisition et répartition du prix de vente

Publié le 14/12/2017



*Lorsqu'un bien immobilier est acquis en indivision, il est nécessaire de déterminer dans l'acte d'acquisition dans quelles proportions il est acquis par les co-indivisaires.*

Lorsqu'un bien immobilier est acquis en indivision , il est nécessaire de déterminer dans l'acte d'acquisition dans quelles proportions il est acquis par les co-indivisaires.

Les personnes concernées sont :

- les personnes non mariées,
- les partenaires de PACS,
- les époux mariés sous un régime de séparation de biens.

## 1.Comment déterminer les quotités d'acquisition lors de l'achat ?

Le principe est que ces quotités doivent correspondre à la réalité du financement de chaque co-indivisaire, ainsi que du financement prévisionnel (remboursement de l'emprunt, travaux futurs, etc...).

A défaut, les acquéreurs risquent d'aller à l'encontre de difficultés, comme une requalification en donation déguisée, ou un possible conflit entre eux.

## 2.Comment répartir le prix en fonction de ces quotités ?

Si tout s'est passé comme prévu (l'emprunt a été totalement amorti, chacun a remboursé comme cela avait été convenu, etc...) et que les quotités étaient fidèles à la participation financière de chacun, il n'y a aucune difficulté, le prix de vente est réparti exactement selon les quotes-parts stipulées dans

---

l'acte d'acquisition.

Dans le cas contraire, des comptes sont à faire entre les indivisaires.

Il existe alors différentes méthodes de calcul :

- Remboursement de l'emprunt par prélèvement sur le prix, et répartition du solde du prix selon les quotités d'acquisition,
- Application des quotités d'acquisition de chacun sur le prix de revente, et déduction sur la quote-part de chacun, de sa quote-part d'emprunt restant à rembourser,
- Répartition finale du prix en fonction des montants réels investis (les apports personnels, les montants réellement payés de l'emprunt, etc...).

Il n'y a pas de méthode « légale », « meilleure qu'une autre » ou « plus juste », mais les résultats peuvent varier, c'est pourquoi il est préférable de s'entendre dès le départ sur la méthode applicable.

### **3.Recommandations**

Pour éviter tout conflit ultérieur, il est donc recommandé de déterminer dans l'acte d'acquisition :

- les quotes-parts d'acquisition de chacun conformément à la réalité du financement réel et/ou projeté,
- la méthode de répartition du prix en cas de revente du bien ou de rachat de la quote-part de l'un des co-indivisaires par l'autre (en cas de séparation par exemple).

**(C) Photo : Fotolia**