Acquérir un bien à plusieurs

Publié le 13/10/2013



Que se passe-t-il si deux, trois ou plusieurs personnes veulent acquérir ensemble un bien ?

Que se passe-t-il si deux, trois ou plusieurs personnes veulent acquérir ensemble un bien ?

Sans prétendre à l'exhaustivité, trois solutions sont envisageables pour sécuriser un tel achat : la tontine , l’indivision, et la société civile.

Acheter en tontine

Plusieurs personnes peuvent tout d'abord acquérir conjointement en "tontine ". Grâce à la clause dite "d'accroissement", le dernier survivant des acquéreurs sera alors considéré comme ayant toujours été le seul propriétaire du bien concerné, et ce depuis le jour de l'acquisition.

La tontine permet donc d'avantager définitivement le dernier acquéreur survivant sans compte à faire avec les enfants des autres acquéreurs qui sont décédés avant lui et qui se trouveront dépossédés de tout droit.

A un pacte tontinier est généralement adjoint une « clause d’interdiction de vendre, d'inaliénabilité et d'insaisissabilité » rendant le bien indisponible tant que le survivant n'est pas déterminé. Un seul des acquéreurs étant réputé propriétaire dès l'origine, il n'y a pas pluralité de titulaires du droit de propriété sur le bien acquis, donc pas d'indivision . En conséquence, il n’est pas possible de contraindre ses co-acquéreurs à la revente du bien en cas de désaccord.

Acheter en indivision

Les acquéreurs peuvent également acheter conjointement en indivision . Dans un achat en indivision , deux points devront être étudiés avec soin par les multiples acquéreurs :

• la détermination des pourcentages acquis par chaque co-acquéreur, qui devront être conforme au financement opéré par chacun, sauf à ce que soit expliquée une éventuelle divergence ;

• l'aménagement de l'indivision , en nommant un ou des gérants pour le bien, en fixant des règles de majorité pour les décisions à venir relatives au bien, en déterminant les droits et obligations de chacun, et en convenant d'une éventuelle durée pour cet aménagement…

Acheter en constituant une société civile

Les futurs acheteurs peuvent enfin s'associer dans une cadre d'une société civile qui se portera acquéreur du bien, offrant ainsi de multiples avantages. Ce type d’acquisition donne par exemple la possibilité de dissocier le pouvoir d’agir sur le bien de la propriété de ce bien : ainsi il est envisageable d'être associé à parts égales avec des pouvoirs identiques en terme décisionnel, mais des apports en capitaux différenciés ; voire encore d'être décideur, malgré des apports minoritaires...

A chaque cas d'espèce, sa solution !

(C) Photo : Fotolia