

La copropriété



Forme juridique :

Sans constituer de société, plusieurs personnes peuvent acquérir la propriété d'un ou plusieurs matériels (ou tout autre bien mobilier), des parcelles de terres (ou biens immobiliers). Le régime juridique de la copropriété est celui de l'indivision (indivision conventionnelle). Pour réduire le coût d'acquisition et de fonctionnement, l'achat en copropriété s'effectue souvent par un nombre réduit de personnes (souvent 2 à 5).

Activité, objet	<ul style="list-style-type: none"> - Acquisition et gestion de biens mobiliers ou immobiliers en commun sans exercer d'activité économique. La copropriété n'exerce pas l'activité agricole ni commerciale. Chaque membre ou indivisaire peut utiliser les biens indivis pour sa propre activité agricole, ou commerciale ou artisanale
Formalités	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune pour les biens mobiliers, un contrat écrit est nécessaire pour une indivision conventionnelle à durée déterminée. - Acte notarié nécessaire pour l'achat en commun d'un bien immobilier et pour la rédaction d'une convention à durée déterminée.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> - Si la convention est conclue pour une durée indéterminée tout indivisaire pourra y mettre fin à tout moment en exigeant le partage. - Si la convention est conclue pour une durée déterminée, sa durée est limitée à 5 ans mais peut être renouvelée sur décision expresse de tous les indivisaires ou par simple tacite reconduction. Le partage ne peut être provoqué avant le terme convenu sauf en cas de justes motifs.
Responsabilité des membres	<ul style="list-style-type: none"> - Chaque indivisaire est tenu de régler les dettes de l'indivision (impôts ou travaux, réparations ...), à proportion de sa quote-part
Apports Parts	<p>Chaque acquéreur est propriétaire du bien à hauteur de sa contribution financière et chaque membre contribue au financement de sa quote-part Pas d'obligation d'ouvrir un compte bancaire indivis.</p>
Membre	<ul style="list-style-type: none"> - 2 membres minimum, pas de maximum - Personnes physiques ou morales
Rémunération, répartition du résultat	<ul style="list-style-type: none"> - La personne qui assure seule la gestion de l'indivision peut percevoir une rémunération. - Chaque membre a droit à une partie du prix de la vente des biens indivis ou une part de l'actif net lors du partage de l'indivision (proportionnelle à la quote-part de chacun)
Dirigeants	<ul style="list-style-type: none"> - La copropriété peut être gérée par une ou plusieurs personnes copropriétaires ou non. Le gérant dispose uniquement des pouvoirs d'administration.
Décisions collectives	<ul style="list-style-type: none"> - Obligatoire pour vendre, louer des biens indivis - Droit de préemption des autres indivisaires en cas de vente ou cession à titre onéreux de quotes-parts indivises - En cas de décès d'un indivisaire, la convention peut soumettre les héritiers ou certains d'entre eux à l'agrément des autres copropriétaires <ul style="list-style-type: none"> -règle de l'unanimité pour la vente d'un immeuble ou en présence de personnes mineures ou faisant l'objet d'une mesure de protection

Régime fiscal

- Un copropriétaire soumis au régime fiscal du Micro (Ba ou Bic) peut détenir des biens en indivision
- Un copropriétaire soumis au régime du réel inscrira au bilan de son Entreprise, sa quote-part dans le bien indivis et pourra pratiquer un amortissement s'agissant de matériels, par exemple
- Le copropriétaire assujetti et redevable de la TVA pourra exercer un droit à déduction sur la fraction de Tva correspondante à sa participation.

Régime social

- Un achat en copropriété est sans incidence sur le régime social des copropriétaires

Aides

- Une Personne peut percevoir la DJA et acquérir des biens en copropriété
- La copropriété ou l'indivision est souvent exclue de certaines aides régionales (PCA EA)

**Avantages**

- Simplicité de mise en œuvre
- Simplicité de fonctionnement : pas besoin de tenir un bilan ni un compte de résultat annuel



crédit : BPI France

**Inconvénients**

- L'indivision ne dispose pas de la personnalité morale : elle ne peut pas emprunter ni ester en justice....
- Durée d'engagement limitée à 5 ans
- Souvent exclue de certaines aides régionales (PCA EA)

Points de vigilance

Définir des règles de fonctionnement pour conserver une bonne entente entre propriétaires utilisateurs

La rédaction d'une convention ou contrat de copropriété permet notamment de fixer des règles d'utilisation des biens, d'entretiens de réparations de remboursement de sommes avancées pour le compte de l'indivision ..