

## LA MINUTE DU NOTAIRE

**Philippe Druey**

Membre de l'Association des notaires vaudois.



# La propriété collective

**Lorsque deux personnes achètent ensemble une maison ou un appartement, quels sont les modes d'acquisition possibles?**

Quand un immeuble (terme générique qualifiant à la fois un terrain, une maison, un appartement, un bâtiment locatif, etc.) est acheté par plusieurs personnes, il faut forcément adopter un régime de propriété collective, savoir soit le régime de la copropriété, soit le régime de la propriété commune.

**La propriété commune, qu'est-ce que c'est?**

C'est le régime de propriété de plusieurs personnes dont les parts ne sont pas clairement définies. On parle d'ailleurs de parts indivises, semblables à celles qu'on peut avoir à plusieurs sur une balle de tennis, laquelle ne peut pas être partagée sans être détruite. Ainsi, lorsque deux personnes achètent un immeuble en propriété commune, leurs parts ne sont pas précisées au Registre foncier. Et s'il n'existe pas de convention interne entre les propriétaires communistes (terme technique sans aucune connotation d'ordre politique!), ces

parts indivises sont présumées d'égale valeur.

**Est-on toujours vraiment libre de choisir la propriété commune plutôt que la copropriété?**

Non, il existe plusieurs cas où la propriété commune s'applique d'office. Par exemple, lorsque plusieurs personnes héritent d'un immeuble, elles en deviennent automatiquement propriétaires en commun dès lors qu'elles forment entre elles une communauté héréditaire (appelée aussi indivision), dont les parts indivises résulteront du certificat d'héritiers. Autre exemple: lorsque plusieurs personnes formant une société simple (ou consortium) achètent un immeuble sans préciser les parts de chacune d'elles, le mode de propriété collective est nécessairement la propriété commune. Enfin, il est important de signaler que les couples mariés sous le régime spécifique de la communauté de biens (statistiquement, moins de 1% des couples mariés en Suisse) sont obligés d'adopter le régime de la propriété commune lorsqu'ils achètent un immeuble.

**Pour en savoir plus, consultez le site internet [www.notaires.ch](http://www.notaires.ch)**

ARIS/VAS



Copropriété et propriété commune sont les deux régimes existants.