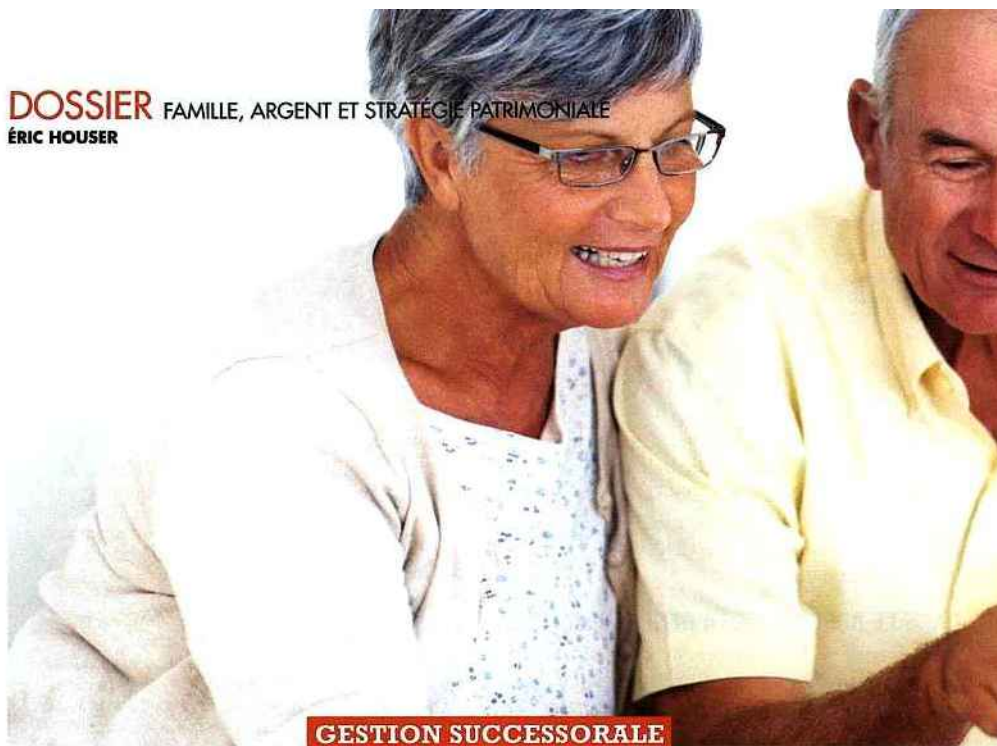


**DOSSIER** FAMILLE, ARGENT ET STRATEGIE PATRIMONIALE  
ÉRIC HOUSER



**GESTION SUCCESSORALE**

## **BORDER L'INDIVISION PAR UNE CONVENTION**

Après le décès d'un parent, au lieu de « subir » l'indivision telle qu'elle est régie par le code civil, les héritiers peuvent choisir de passer une convention entre eux, pour s'organiser matériellement, et pour aménager les modalités de sortie.

**L**orsqu'une succession est ouverte, s'il y a plusieurs héritiers, ils se retrouvent automatiquement en indivision. Le mot fait peur, car il évoque une situation précaire, non choisie, et susceptible d'engendrer des conflits. Plutôt que de s'en remettre, sans plus, aux règles légales, les héritiers ont avantage, surtout s'ils sont nombreux, à conclure entre eux une convention d'indivision. « C'est un très bon moyen à la disposition des familles qui souhaitent conserver des biens en indivision pendant un certain temps et qui, ayant réussi à trouver un

accord sur la manière de les gérer, veulent l'acter dans une convention », remarque Sophie Gonsard, notaire assistant au Vésinet.

### **UNE DURÉE À DÉTERMINER**

Comme le proclame le code civil, « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué » (article 815). Signer une convention d'indivision permet de repousser et encadrer cette période d'incertitude. Quand elle est conclue pour une durée déterminée, cela ne peut pas être pour plus de 5 ans. Bien sûr, ce n'est pas très long. « On peut préférer une organisation plus stable, comme la société civile », observe Pascal Julien Saint-Amand, notaire à Paris. Toutefois, au terme des 5 ans, la convention peut être renouvelée par une nouvelle convention, ou par tacite reconduction si la convention initiale le prévoit. L'avantage ? Le partage ne peut pas avoir lieu avant le terme fixé de la convention, sauf « justes motifs » pour le demander (comme une grave mésentente entre les héritiers). « Chacun se prive de sa faculté de demander à sortir de l'indivision », souligne Sophie Gonsard. Quand



la convention est conclue à durée indéterminée, le partage peut être demandé à tout moment, à condition que ce ne soit pas de mauvaise foi.

### GESTION DANS L'INTÉRÊT COMMUN

« Une convention d'indivision va par exemple permettre le maintien d'une propriété familiale, alors qu'il y a dix petits-enfants en présence en tant qu'héritiers », illustre Nathalie Couzigou-Suhas, notaire à Paris. « Il s'agit, entre autres, de fixer la participation financière de chacun en fonction de son temps d'occupation de la maison ». Et

### UN TROUSSEAU DE CLÉS POUR CHACUN

En dehors d'une convention, lorsque l'indivision porte sur un logement, l'héritier qui en use ou en jouit « privativement » doit une indemnité d'occupation aux autres (ses frères et sœurs, par exemple). Attention ! Cette indemnité est due même s'il n'occupe pas effectivement les lieux. Il suffit que par son comportement, il fasse obstacle à l'occupation du logement par les autres héritiers. C'est le cas, notamment, s'il est le seul à détenir les clés, et qu'il refuse de les mettre à la disposition des autres ou d'en faire faire des doubles, et cela, même si les lieux sont vides de meubles.

de définir les dépenses selon les objectifs recherchés : maintenir le bien en l'état, refaire la toiture, réaliser des embellissements... Il est possible de nommer un ou plusieurs gérants, parmi les héritiers en indivision ou même en dehors d'eux. Ce n'est pas obligatoire, mais cela peut se concevoir notamment en raison des distances géographiques (certains étant plus éloignés que d'autres des biens immobiliers à gérer), ou parce que le patrimoine requiert des compétences particulières de gestion.

### AMÉNAGER À L'AVANCE LA SORTIE

« La question d'une convention se pose surtout au décès du survivant des parents », précise Sophie Gonsard. En signant à ce moment une convention d'indivision, chaque héritier peut se dire que certes, il va rester engagé pendant la durée prévue (5 ans par exemple), mais qu'il pourra ensuite se retirer selon les modalités de rachat qui ont été décidées. Par ailleurs, en dehors du droit de préemption qui peut être exercé par chacun en cas de vente de droit indivis,

la convention (signée chez le notaire, voir ci contre) peut prévoir qu'au décès d'un indivisaire l'un ou l'autre des survivants pourra acquérir sa quote-part. Enfin, il faut souligner qu'avec ou sans convention, l'indivision reste une situation temporaire qui doit se terminer par un partage. Si celui-ci tarde souvent à intervenir, l'inertie des héritiers n'est pas seule responsable. La fiscalité pesante (droit de partage de 2,5 %) est aussi en cause.

#### FRAIS DE NOTAIRE

Dès lors qu'elle porte sur un bien immobilier, la convention d'indivision doit être passée par acte notarié. L'émolument du notaire est de 269,43 € si la valeur estimative des biens concernés ne dépasse pas 29 800 €. Au-delà de ce seuil, il est proportionnel, selon le barème progressif suivant :

- de 0 à 6 500 € : 1,578 % ;
- de 6 500 € à 17 000 € : 0,868 % ;
- de 17 000 € à 30 000 € : 0,592 % ;
- plus de 30 000 € : 0,434 %.

(Arrêté du 26 février 2016).  
Exemple : pour un bien d'une valeur de 500 000 €, l'émolument dû au notaire sera de 2 310,47 € hors taxe.