

LE FIGARO MAGAZINE

MAISON DE FAMILLE *DE GÉNÉRATION EN GÉNÉRATION*



MAISON DE FAMILLE Pourquoi elle séduit tant, p. 120 ;
S'organiser pour bien cohabiter en famille, p. 122 ; La marche à suivre
pour gérer les travaux, p. 126 ; Comment anticiper sa transmission, p. 130 ;
Les assurances à souscrire, p. 134 ; Nos conseils pour qu'elle reste en famille, p. 136 ;
Racheter la part des autres, p. 138 ; La convention d'indivision,
le meilleur outil pour maintenir l'équilibre, p. 140 ;
FISCALITÉ Dernière année pour la taxe d'habitation, p. 144 ;
PLACEMENTS Les actions préférées des gérants socialement responsables, p. 146 ;
GESTION LOCATIVE Pourquoi ne pas opter pour la garantie Visale, p. 150 ;
POUVOIR D'ACHAT Troque objets contre liquidités au crédit municipal, p. 152 ;
DÉCOUVERTE Dans les coulisses de la Monnaie de Paris, p. 154.

Dossier coordonné par Frédéric Durand-Bazin, Aurélien Ferron, Pauline Janicot
et Frédérique Schmidiger, avec Renaud Bernard, Nathalie Cheysson-Kaplan, Laure Le Scornet,
Annabelle Pando, Marie Pellefigue, Romain Thomas et Valérie Valin-Stein. Illustrations : Stock Adobe

LeParticulier



Organisation

CONVENTION D'INDIVISION, LA SOLUTION MIRACLE

Aux règles rigides de l'indivision familiale, on peut substituer un contrat sur mesure. Le moyen le plus souple pour faciliter la gestion du bien et la vie de ses propriétaires.

Par Laure Le Scornet

L'entente familiale est bonne entre frères et sœurs ou cousins ? Il faut en profiter pour envisager d'établir une convention d'indivision. C'est le meilleur moyen pour préserver dans la durée cette belle harmonie. Grâce à ce document, signé par tous, il devient en effet possible d'échapper au cadre juridique assez contraignant défini par le code civil qui organise la gestion du bien, les droits et les obligations de chacun. Cela permet surtout d'écarter le risque qu'à tout moment l'indivision vole en éclats. L'article 815 du code civil accorde, en effet, la liberté à chacun de mettre un terme à cette propriété partagée. L'application du fameux prin-

cipe : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision. » Lorsque le nombre d'indivisaires augmente, au fil des générations, la convention d'indivision offre ainsi une bonne alternative à la création d'une société civile immobilière (SCI), plus lourde à constituer puis à faire vivre.

SE DONNER DU TEMPS

La convention permet de figer l'indivision pendant une durée librement déterminée par les indivisaires, pour cinq ans au maximum mais renouvelable – pendant laquelle aucun d'eux ne peut exiger d'en sortir. À moins d'un « juste motif » laissé à l'appréciation d'un juge, par exemple en cas de mésentente grave ou de baisse dras-

tique de revenus. Cette stabilité offre le temps de trouver des solutions pour racheter les droits de ceux qui, à terme, pourraient souhaiter se retirer. On peut aussi opter pour une convention à durée indéterminée, mais dans ce cas, chacun garde la possibilité de se retirer à tout moment. Au risque, si personne ne peut racheter les parts, d'avoir à vendre le bien.

La convention, même à durée indéterminée, garde toutefois tout son intérêt pour se doter de règles sur mesure et encadrer les conditions de transmission des droits indivis. Plusieurs points méritent ainsi d'être aménagés.

- Les pouvoirs du gérant. On peut désigner un ou plusieurs gérants, parmi les indivisaires ou non, →

répartir les rôles entre eux, définir la façon dont ils rendront compte de leurs actes et les modalités de leur révocation. On y précise aussi les actes qu'un gérant peut accomplir seul (des travaux en dessous d'un certain montant, etc.). Avec une seule limite : il ne peut pas disposer des pleins pouvoirs pour vendre le bien. En principe, sa mission est bénévole. Dans le cadre d'une indivision familiale, seuls les frais qu'il engage sont en principe remboursés (frais de déplacement, factures de matériel...). Mais si le travail assumé, potentiellement chronophage, mérite davantage, ou si le gérant ne fait pas partie de l'indivision, il est tout à fait possible de prévoir une rémunération.

● Les règles de majorité. Autre atout, la convention autorise à assouplir (ou à renforcer) les règles de majorité prévues par le code civil. Il suffit d'y indiquer pour chaque type de décision, la majorité voulue : simple (50 % + 1 des droits indivis), qualifiée (majorité des deux tiers ou des trois quarts) ou l'unanimité. Cela permet de préciser ou de s'affranchir des règles du code civil. Celui-ci distingue en effet trois sortes d'actes et adapte la majorité applicable à l'importance de la décision. Les actes les plus graves, dits de disposition, comme la souscription d'un prêt, exigent l'unanimité. Les actes d'administration (ouverture d'un compte, vente de meubles indivis pour payer les dettes et les charges de

LA CONVENTION PERMET AUSSI DE DÉTERMINER LA RÉPARTITION DES DÉPENSES ENTRE CHACUN

l'indivision...) relèvent de la majorité des deux tiers des droits indivis. Enfin, les actes de conservation (paiement de la taxe foncière, facture du plombier...) peuvent être accomplis seul par n'importe quel indivisaire, même si la mesure n'est pas urgente.

● La répartition des dépenses. La convention permet également de répartir les dépenses entre chacun, sans pouvoir toutefois totalement dispenser un indivisaire de participer aux dépenses de conservation. Libre à la famille de fixer des clés de répartition différentes selon les postes de dépenses : par exemple, les périodes d'occupation pour les charges d'eau, de gaz, d'électricité... les droits indivis pour les travaux et les revenus de chacun pour les impôts locaux. Sans oublier de prévoir comment régler la situation de l'indivisaire qui aurait des arriérés ou qui aurait détérioré (ou amélioré) le bien ou des meubles (pénalités...).

● Les périodes d'occupation. Les modalités de jouissance du bien sont aussi à contractualiser. « Pour prévenir tout risque de tension, il faut établir un planning d'utilisation du bien, notamment pour la période haute du 1^{er} au 15 août, toujours très demandée », affirme Nicolas Graftieaux, avocat à

Paris. Définissez le mode d'attribution des périodes d'occupation dans la convention : par tirage au sort, par roulement (entre les indivisaires ou les branches de la famille), en tenant compte ou non de la présence d'enfants scolarisés, etc. Au cas où la maison de famille serait mise en location saisonnière, lorsque aucun indivisaire ne l'occupe, il est recommandé d'arrêter un montant du loyer et de prévoir son sort : le répartir entre chacun ou le déposer sur un compte dédié. Et au cas où un indivisaire disposerait du bien pour lui seul, il faut fixer une indemnité d'occupation qui peut être un peu moins élevée qu'un loyer. « Les juges appliquent en général un abattement de 20 % par rapport à un loyer. À l'amiable, les indivisaires vont souvent jusqu'à 30 % », assure Nicolas Graftieaux.

● Anticiper les transmissions. En cas de décès, la convention peut garantir aux indivisaires initiaux de conserver la maison entre eux. Il suffit d'insérer la faculté pour chacun des survivants d'acquérir la quote-part du défunt, par préférence à ses héritiers. Cela évite que le nombre d'indivisaires s'accroisse au fil du temps avec des liens familiaux plus distendus. En principe, si plusieurs indivisaires sont intéressés, ils sont réputés, sauf clause contraire, acquérir ensemble la part du défunt, proportionnellement à leurs droits respectifs dans l'indivision.

Autre clause possible, attribuer au conjoint survivant, ou à un autre héritier désigné, la quote-part de l'indivisaire décédé, au moment du partage de sa succession.

● Indemniser le paiement de travaux. Il faut prévoir comment indemniser la surcontribution de certains au financement de travaux réalisés sur la maison. Avec, par exemple, si le bien est cédé, une clause de répartition du prix de vente qui en tienne compte. À chacun de veiller à garder la preuve des sommes payées pour permettre de rééquilibrer, le jour venu, les comptes. ■

Laure Le Scornet

SA RÉDACTION EN PRATIQUE

Il n'est pas obligatoire de passer chez son notaire et d'établir une convention d'indivision par acte authentique. Mais c'est vivement recommandé pour recueillir ses conseils et s'assurer que le document est valable. Un écrit qui ne désigne pas le bien indivis et n'indique pas les quotes-parts de chaque indivisaire serait par exemple nul. Autre avantage souligné par Marco Feynie, notaire à Toulouse et membre du Groupe Monassier : « Une convention d'indivision sous seing privé (sans passer chez le notaire, NDLR) qui porte sur un bien immobilier est valable mais seulement entre les indivisaires signataires. » Une convention notariée, elle, est publiée au fichier immobilier et s'impose aussi aux personnes extérieures (artisans, banques, créanciers...).

Son coût varie selon la valeur du bien, le notaire percevant un émolument proportionnel (0,426 % sur la tranche supérieure à 30 000 €). « À cette rémunération HT du notaire s'ajoutent la TVA au taux de 20 %, la taxe de publicité foncière sous la forme d'un droit d'enregistrement fixe de 125 €, la contribution de sécurité immobilière égale à 0,1 % de la valeur estimée du bien et les débours. Au total, comptez entre 0,7 et 1,3 % de la valeur du bien », détaille Timothée de Villeneuve, notaire à Paris. Les frais sont en général répartis selon la part de chacun dans l'indivision mais un seul indivisaire peut les payer.

L. L. S.