

Date : 16/01/2019

Journaliste : Laurence Boccara

## Comment organiser une indivision pour qu'elle ne se transforme pas en cauchemar

Une convention d'indivision et la création d'une société civile immobilière (SCI) sont les deux meilleures alternatives en cas de copropriété d'un bien.



Quand plusieurs personnes héritent d'un même bien, ils ont tous intérêt à vite arrêter les conditions du partage de ses charges, notamment... Charlie Abad / Photononstop / Charlie Abad / Photononstop

A la suite d'un héritage, plusieurs personnes ayant – ou pas – un lien de parenté peuvent se retrouver, malgré elles, à partager en indivision la propriété d'un bien immobilier. Ce type de détention à plusieurs s'avère un vrai casse-tête à gérer sur la durée. Cela suppose que tout le monde s'entende et soit du même avis pour prendre les décisions (travaux...) et se répartir les frais (charges, taxes...). Le moindre différend peut paralyser la situation, la rendre invivable ; au pire, le conflit va se régler en justice. « *En laissant une indivision en l'état, on encourt des risques. Mieux vaut donc prendre des dispositions pour l'aménager* », reconnaît Jean-François Sagaut, notaire à Paris. Ainsi, deux configurations juridiques sont envisageables.

La première consiste à rédiger, avec l'aide d'un notaire, une convention d'indivision. Ce document fixe, pour une durée de cinq ans renouvelable, les règles de détention du (ou des) bien(s) commun(s). On peut tout y détailler, comme organiser les éventuelles dates de séjour de chacun ou répartir les frais et les charges. « *Ce scénario est notamment choisi par des héritiers indivisaires qui ne sont psychologiquement pas prêts à*

Date : 16/01/2019

Journaliste : Laurence Boccara

*vendre le bien immobilier d'un proche décédé et souhaitent se laisser du temps pour décider », commente Sophie Gonsard, notaire.*

Le pouvoir et l'avoir

Cette démarche nécessite le paiement des émoluments du notaire ayant rédigé la convention, de l'ordre de 0,5 % TTC de la valeur du bien, plus 0,1 % de la contribution de sécurité immobilière si la convention est publiée, ce qui est rarement le cas. *« Attention, dans le cadre d'un partage destiné à stopper l'indivision, les conséquences fiscales peuvent être lourdes pour celui qui rachète les parts des autres indivisaires », insiste Jean-François Desbuquois, avocat associé chez Fidal.*

La seconde solution consiste à créer une société civile immobilière (SCI). Ce scénario est à privilégier pour une maison de famille ou un bien locatif que l'on souhaite conserver sur une longue durée. La SCI devient alors propriétaire et les héritiers sont détenteurs de parts. *« Avec ce montage, on décorrèle le pouvoir et l'avoir. Le premier est entre les mains du gérant désigné de la SCI et le second est détenu par les associés », détaille Jean-François Sagaut.*

Etablis pour une période allant de 30 à 99 ans, les statuts de la SCI prévoient le mode de gouvernance, les modalités de désignation du gérant, de rachat des parts, de vote, la répartition du paiement des factures... *« Il est conseillé de créer une SCI rapidement après le décès. Car, si l'on attend trop longtemps et que le bien s'est valorisé depuis le décès, il faudra s'acquitter d'un impôt sur la plus-value au moment du transfert de propriété », souligne Sophie Gonsard.* La création de la SCI nécessite de déboursier entre 1 000 et 3 000 euros, auxquels s'ajoutent des frais de gestion et de comptabilité.