

La succession en immobilier: comment léguer un bien à ses enfants?



Alexandre Auberson - Expert en estimations immobilières breveté.

Loin de nous l'idée de jouer les psychologues du dimanche, mais il est évident que le décès d'une personne constitue, pour l'ensemble des proches qui l'entourent, un moment extrêmement difficile. Et, au-delà de l'aspect émotionnel, la mort enclenche *de facto* tout une série d'événements. Les juristes emploient d'ailleurs fréquemment l'expression «le mort saisit le vif», qui malheureusement image bien la soudaineté et l'irréversibilité de la chose.

Il sied de préciser que nous n'avons certainement pas la prétention de vouloir vous conter le fonctionnement d'une succession au travers de ces lignes. Nous mettons simplement le doigt sur l'aspect immobilier, souvent présent dans le cadre de successions.

En effet, le piège le plus fréquent est celui de ne rien entreprendre (entendez par là ne rien organiser) et de laisser la succession se faire naturellement (entendez par là se faire au travers des dispositions prévues par la loi). Les héritiers devront alors faire face à de très nombreuses problématiques: conservation, répartition, valorisation, etc.

Afin de pallier ces potentielles sources d'ennuis, il existe plusieurs outils. On pense notamment au testament, ou encore au pacte successoral.

La valeur des biens sera alors établie, et les règles de partage entre héritiers déterminées, même si la loi impose un certain cadre (réserve, quotité disponible, etc.).

C'est lors de cette étape-ci que l'expert immobilier entre en jeu. En effet, ce dernier pourra fournir une analyse approfondie du patrimoine immobilier, au travers d'un rapport complet et détaillé. Ses compétences intrinsèques lui permettront de fournir un rendu de qualité, cela en toute objectivité.

Comprenez-nous bien, l'expert immobilier n'a certainement pas pour vocation de remplacer le notaire, qui sera le seul à même de prodiguer les conseils nécessaires pour la structuration claire et précise d'une succession. Mais dans l'éventualité où un patrimoine immobilier réside dans la succession, alors l'expert constituera sans aucun doute un conseiller de choix pour la compréhension, la valorisation et la répartition de ce patrimoine. ■

Burnier Immobilier
3, rue César Soulié - 1260 Nyon
Tél.: 22 360 90 90 - www.burnier.ch



Véronique Campiche - Experte en estimations immobilières avec Brevet fédéral, Fondée de pouvoir - Membre Expert CEI.

Un décès survient hélas! souvent à l'improviste. Il est donc difficile pour les héritiers de s'accorder, en ces moments difficiles, sur les décisions à prendre. Il faut également reconnaître qu'il est toujours délicat, voire tabou, d'évoquer la question de la mort lors des réunions de famille.

Malgré la sensibilité de ce sujet, il est néanmoins vivement recommandé d'anticiper les questions liées à la succession, qu'il s'agisse de celle de ses parents ou de la sienne.

Le bien immobilier est souvent détenu depuis des années sans que personne ne sache vraiment quelle en est la valeur sur le marché. Cette valeur peut être bien différente du prix d'achat additionné des travaux à plus-value effectués au fil du temps. Par ailleurs, les règlements de construction et la législation évoluent. Cela a pour effet que la maison familiale d'aujourd'hui pourrait peut-être se transformer en un terrain constructible permettant d'y ériger un immeuble de rendement ou en propriété par étages, et de réaliser ainsi une importante valorisation immobilière.

En un mot comme en cent, il est impératif de faire appel à un professionnel de l'expertise immobilière, capable d'identifier tout le potentiel de la valeur de l'objet. En outre, selon les caractéristiques du bien et les besoins du propriétaire, l'expert examinera les possibilités de division visant à offrir les meilleures perspectives de répartition entre héritiers.

La donation de son vivant d'un bien immobilier peut être assortie de la constitution de divers droits en faveur du donateur, à l'instar d'un droit d'habitation, d'usufruit ou encore de retour. Ces différentes solutions peuvent influencer la valeur du bien.

En conclusion, notre expérience nous a démontré que les successions se déroulaient toujours mieux lorsqu'elles avaient été discutées et réglées en toute transparence. Cette anticipation participe ainsi à la bonne entente de la famille sur le long terme. ■

de Rham SA
Mon-Repos 14 - 1005 Lausanne
Tél.: 058 211 16 06 - www.derham.ch