

Objectif PATRIMOINE



LA LETTRE CONSEIL - JANVIER 2021

Tendances des marchés

2020 est une année forte en rebondissements

Après un démarrage de l'année positif sur les marchés actions jusqu'à ce que la Covid 19 se rapproche de nous, ceux-ci ont chuté atteignant un point bas en France le 18 mars, au lendemain de la mise en place du premier confinement. Les marchés ont ensuite retrouvé le chemin de la hausse jusqu'à la mi-juin pour ensuite prendre quelques vacances estivales.

La rentrée avec le redémarrage de la pandémie a entraîné une nouvelle baisse suivie d'un fort rebond après les annonces d'avancées importantes quant à des vaccins potentiellement très efficaces.

À ces inquiétudes sanitaires se sont ajoutées celles liées aux élections américaines.

Alors que les négociations sur la relation post-Brexit entre Londres et l'Union européenne ont repris, aucun accord ne semble se profiler et renforce la menace d'un « no deal ».

Tous ces événements de la vie civile ont bien entendu des répercussions sur la vie économique et donc sur les marchés actions, particulièrement français et européens, alors que les marchés américains sont positifs.

Les marchés immobiliers sont désormais rattrapés par la crise économique et sanitaire

Tous les secteurs ne sont cependant pas affectés de la même manière : alors que

le secteur du résidentiel fait preuve d'une belle résilience, les secteurs tertiaires, et notamment celui des bureaux, sont plus chahutés.

Du côté des taux, les banques centrales les ont abaissés significativement

Elles ont multiplié leurs programmes d'achats d'actifs et injecté des liquidités supplémentaires pour stabiliser les marchés. Les politiques monétaires accommodantes opérées depuis

quelques années maintiennent des taux très bas, voire négatifs.

Compte tenu de cette faiblesse, qui devrait perdurer, le rendement des fonds en Euros ne peut que continuer à diminuer. Pour compenser cette baisse de rémunération, il est plus que jamais conseillé de diversifier son contrat d'assurance vie en souscrivant des supports en Unités de Compte⁽¹⁾ toujours en fonction de vos projets, de vos horizons de placement et de votre profil d'investisseur. Plus que jamais, chacun d'entre nous doit devenir acteur de son épargne.



(1) L'investissement sur les supports en unités de compte présente un risque de perte en capital supporté par l'adhérent.

le dossier de la rédaction

Hériter en indivision : 7 questions-réponses

Si une personne a de la famille, ses biens appartiennent, à son décès, indistinctement à ses héritiers le temps que le partage du patrimoine soit réalisé. Une situation temporaire qui peut s'éterniser et générer des conflits. Il existe heureusement des moyens d'y remédier...



Qui ne connaît pas un ami, un collègue ou un voisin qui ne peut pas habiter, louer ou vendre l'appartement ou la maison qu'il a reçu(e) en héritage car il s'agit d'un bien indivis ? Si ce cas de figure est si fréquent, c'est parce que l'indivision constitue une étape courante de la succession. Les réponses à 7 questions les plus souvent posées par les assurés...

1 Qu'est-ce que l'indivision lors d'une succession ?

Définition

Lorsqu'un défunt a plusieurs héritiers, les biens transmis (hors ceux désignés dans un testament) sont communs à l'ensemble de ses ayants droit jusqu'à ce que le partage des biens soit effectué par le notaire, en fonction de la quote-part de chacun. C'est ce que l'on appelle l'indivision.

L'indivision est une étape transitoire pendant laquelle les droits des héritiers ne portent pas sur des biens déterminés faisant partie de la succession, mais sur une fraction de celle-ci. C'est un passage obligé dans toute succession, dès lors qu'il y a plusieurs héritiers.

L'indivision est temporaire

Durant cette période qui a vocation par essence à être temporaire, car

elle s'achève avec le partage du patrimoine du défunt, les héritiers sont considérés comme « indivisaires » ou « cohéritiers ». Chacun se voit alors attribuer une part de l'indivision sous forme d'une quote-part selon son rang dans la succession.

Une indivision peut traîner en longueur...

L'indivision peut durer si l'un des indivisaires est méconnu ou n'a pas réussi à être retrouvé. Il arrive que le notaire soit contraint de diligenter une recherche généalogique qui va prendre du temps.

2 Charges de l'indivision : qui paye quoi ?

Si le bien en indivision est assorti de charges financières (comme par exemple des frais de copropriété pour un appartement dans un immeuble), le principe est le partage des charges à hauteur des parts respectives de chaque indivisaire. La situation est plus compliquée si un ou plusieurs d'entre eux occupe le bien (voir question 4). Les indivisaires doivent se mettre alors d'accord sur la répartition des charges entre les occupants et les non occupants.

3 Comment se prennent les décisions pour gérer les biens en indivision ?

Le patrimoine en indivision appartient à tous les indivisaires sans distinction.

Aussi, les marges de manœuvre de chacun d'entre eux peuvent s'en trouver fortement limitées. Celles-ci dépendent de l'importance de l'acte et de sa nature. On distingue 3 types d'actes.

Les actes conservatoires sont les moins contraignants

Les actes conservatoires sont des actes nécessaires et urgents, effectués dans le but d'entretenir le bien pour le maintenir en bon état.

Ces actes peuvent être pris par l'un des indivisaires, sans en avvertir les autres. Il peut alors utiliser les fonds de la succession pour régler la dépense ou demander un dédommagement s'il la règle avec son argent personnel.

Exemple d'actes conservatoires :

le versement de la prime d'assurance habitation, le remplacement dans un logement en indivision d'une chaudière défectueuse ou la réfection d'une toiture en mauvais état...

Les actes de gestion nécessitent validation et information

Les actes de gestion sont des actes d'administration courante du bien. Ils visent à entretenir le bien afin de maintenir sa valeur, l'améliorer ou le faire fructifier.

Ces actes nécessitent une majorité des deux-tiers des parts (article 815-3 du Code civil). Tous les indivisaires doivent en être informés préalablement.

À noter : cette proportion porte bien sur les quotes-parts d'indivision et non sur le nombre d'indivisaires, un cohéritier pouvant disposer de droits indivis plus importants que les autres.

Exemple d'actes de gestion : la signature ou le renouvellement d'un bail avec un locataire d'un logement en indivision, des travaux d'amélioration du bien, la vente de biens « meubles » indivis (bijoux, voiture, œuvres d'art, antiquités...) pour régler les dettes et charges de l'indivision (taxe foncière, charges de copropriété...).

Les actes de disposition requièrent l'unanimité

Les actes de disposition impactent le plus fortement le patrimoine du défunt comme par exemple la vente d'un bien immobilier ou la donation à un tiers.

Ces actes requièrent l'unanimité des indivisaires. Ces derniers possèdent, en outre, un droit de préemption en cas de cession d'une quote-part indivise.

Explication du droit de préemption par un exemple :

si l'un des cohéritiers décide de vendre sa part à une personne étrangère à l'indivision, il doit en informer par huissier les autres, en précisant l'identité de l'acquéreur (nom, adresse, profession), le prix et les conditions de la cession.

Les indivisaires disposent alors d'un mois pour exercer leur droit de préemption, c'est-à-dire se porter acquéreur du lot aux conditions qui leur ont été notifiées, et doivent le faire savoir au cohéritier vendeur, toujours par acte d'huissier.

À savoir : le droit de préemption des coindivisaires prévu à l'article 815-14 du Code civil ne s'applique qu'aux cessions à titre onéreux (et ne s'applique donc pas en cas de cession à titre gratuit).

4 Quels sont les droits des cohéritiers indivis ?

Utiliser le bien

Chaque héritier peut utiliser les biens de l'indivision à trois conditions :

- **Il doit avoir l'accord des autres indivisaires.**

Si ce n'est pas le cas, il doit solliciter l'autorisation du juge du Tribunal de Grande Instance.

- **Il doit respecter la destination du bien.**

Exemple : il peut habiter dans le logement en indivis, mais il ne peut pas y exercer une activité professionnelle car le bien n'est pas destiné à cet usage.

- **Il doit indemniser les autres indivisaires sauf si ces derniers l'en dispensent.**

En cas d'absence d'accord à l'amiable, le président du TGI peut trancher.

Percevoir des revenus

Dans le cas d'un logement en location présent au sein de l'indivision, les revenus produits appartiennent également à l'indivision. Tout cohéritier peut réclamer de toucher sa part de revenus chaque année. Dans ce cas, les sommes perçues seront déduites de la part de chaque indivisaire ayant utilisé cette faculté, au jour de la liquidation de la succession.

Céder sa part

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. » - article 815 du Code civil. Un indivisaire peut vendre à un tiers ou un autre indivisaire sa part de l'indivision. Il peut aussi la céder à titre gratuit dans le cadre d'un legs ou d'une donation. En cas de vente à une personne étrangère à l'indivision, le vendeur doit aviser les autres indivisaires qui bénéficient d'un droit de préemption et peuvent se porter acquéreurs, soit à titre individuel, soit ensemble.



Les droits du conjoint survivant sur un logement

Droit au logement

Si le couple était marié, le conjoint survivant peut rester dans le logement à vie, que ce dernier soit en location ou propriétaire du seul défunt. Par contre, si l'époux décédé était propriétaire du bien en indivision avec d'autres personnes, le conjoint survivant non-propriétaire n'a le droit d'habiter dans le logement que pendant 1 an après le décès. Dans le cas d'une location, le conjoint survivant peut rester à vie dans le logement⁽¹⁾, même si le bail a été conclu au seul nom de son conjoint décédé.

Si le couple était pacsé : pour un logement dont le défunt était propriétaire seul ou en indivision, le partenaire survivant peut continuer à y habiter pendant 1 an après le décès, sauf si le défunt a prévu le contraire dans un testament. Pour un logement en location, tout dépend des signataires du bail... mieux vaut voir alors avec un notaire.

Si le couple était en union libre, le concubin survivant n'a aucun droit s'il n'était pas propriétaire du logement, sauf mesure testamentaire du défunt. Dans le cas d'une location, la chose est compliquée car de nombreux cas de figures peuvent se présenter. Mieux vaut consulter un notaire.

Choix du conjoint

En l'absence de dispositions testamentaires spécifiques, d'enfants nés d'une union précédente du défunt, et d'héritiers ascendants, le conjoint survivant peut choisir de disposer de l'usufruit (la jouissance) de l'ensemble du patrimoine de son défunt époux ou de la pleine propriété du quart des biens de ce dernier.

Dans la première option, les héritiers (les enfants issus du couple quand il y en a), seront en indivision sur la nue-propriété des biens. Dans la seconde option, l'indivision portera sur les trois-quarts des biens restants.



(1) Dans la limite de la durée du bail et sous condition du règlement des loyers au bailleur.

5 Comment prévenir les conflits en indivision ?

Convention d'indivision

Pour éviter les conflits en cas d'indivision, les cohéritiers ont intérêt à conclure une convention. Ce document établi, nécessairement par écrit, liste et désigne les biens indivis, les droits de chacun des indivisaires, et fixe les règles de fonctionnement et la gestion de l'indivision.

Unanimité requise

La convention d'indivision nécessite un accord unanime de tous les cohéritiers. Elle peut être conclue pour une durée déterminée de cinq ans maximum renouvelable, ou pour une durée indéterminée. Elle doit être impérativement rédigée par un notaire si l'indivision intègre un bien immobilier et être publiée au service de la publicité foncière.

Attention : lorsque la convention est conclue à durée indéterminée, aucun des indivisaires ne peut exiger la vente du bien pour obtenir sa part. Toutefois, il est possible de demander son partage et donc de mettre fin à l'indivision à tout moment.

6 Comment sort-on d'une indivision successorale ?

Il existe plusieurs façons de sortir de l'indivision :

La sortie individuelle

L'indivisaire vend ou donne sa part de l'indivision à un coindivisaire ou à un tiers non-héritier (voir encadré sur le droit de préemption des coindivisaires en page précédente).

La sortie collective

Tous les cohéritiers sont d'accord pour sortir de l'indivision par la vente du ou des biens indivis (unanimité requise). Ils se partagent ensuite le prix de la vente en fonction de la quote-part de chacun.

Le partage des biens à l'amiable

Tous les cohéritiers s'entendent sur une répartition des biens indivis de



la succession au prorata de leur part respective. À savoir : il est également possible de demander le partage des biens par la voie judiciaire en cas de désaccord entre héritiers.

Désaccord entre héritiers

Les mésententes entre les cohéritiers peuvent fortement freiner la vente d'un bien. Cette situation est fréquente quand il s'agit d'un bien immobilier : désaccord sur l'estimation de la valeur du logement et donc la fixation du prix de vente, désaccord sur le rachat des parts d'un des cohéritiers, silence d'une des parties qui refuse de signer la vente etc. Ces situations difficiles peuvent déboucher sur des actions en justice qui vont là-aussi fortement rallonger les délais.

Vendre malgré tout...

Deux articles du Code civil permettent de vendre quand même un bien en cas de refus d'un ou plusieurs indivisaires.

- L'article 815-5-1 du Code civil permet à un indivisaire de passer seul par voie judiciaire, un acte lorsque le refus d'un ou plusieurs autres indivisaires met en péril l'intérêt commun.
- L'article 815-6 du Code civil dispose que « le président du Tribunal de Grande Instance peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun »

7 Peut-on choisir de rester en indivision ?

Les cohéritiers peuvent ensemble choisir de ne pas vendre le bien dans le cadre du partage de la succession mais de le garder en indivision. Ils établissent et signent alors une convention d'indivision devant un notaire. Dans ce cadre, ils peuvent nommer un gérant (choisi parmi eux ou un tiers) pour gérer l'indivision et les représenter dans tous les actes courants.

Vous souhaitez éviter une indivision à vos enfants

Pour éviter tout conflit potentiel, vous aimeriez trouver une solution pour léguer vos biens à vos enfants en évitant l'indivision.

Prenez contact avec votre notaire qui saura vous conseiller au mieux de vos intérêts.

Rencontrez également votre Conseiller Financier qui peut également vous proposer des dispositifs intéressants afin de préparer au mieux la transmission de votre patrimoine.



Document à caractère publicitaire.

MMA Vie Assurances Mutuelles - société d'assurance mutuelle à cotisations fixes, RCS Le Mans 775 652 118

MMA Vie - société anonyme au capital de 142 622 936 euros, RCS Le Mans 440 042 174
Sièges sociaux : 14, boulevard Marie et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans Cedex 9
Entreprises régies par le code des assurances

Covéa Finance - société de gestion de portefeuille des groupes MAAF, MMA et GMF au capital de 7 114 644 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 407 625 607 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 97 007. Siège social : 8-12, rue Boissy d'Anglas - 75008 Paris



Objectif Patrimoine MMA

Achévé de rédiger le 10/12/2020.

MMA, 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans Cedex 9

Direction de la publication : François Féquant

Direction de la rédaction : Cécile Lechère, Alexandra Bisson, Michaël Jousseume

Comité de rédaction : Elise Belperche, Yann Callarec, Pascal Cerisier, Laurence Koch-Leibinger

Éditeur : MMA — Imprimerie MMA Le Mans

Décembre 2020 — ISSN : 2117-0320