



Succession HÉRITER SANS SE FÂCHER

DANS CHAQUE FAMILLE, LA LIQUIDATION DE LA SUCCESSION D'UN PARENT PEUT « RÉVEILLER » DES CONFLITS LARVÉS, DES TENSIONS SOUS-JACENTES, DES JALOUSIES ENTRE FRÈRES ET SŒURS... IL EXISTE POURTANT UNE MARCHÉ À SUIVRE POUR QUE CE MOMENT DIFFICILE NE TOURNE PAS AU RÈGLEMENT DE COMPTES. PAR **ROSINE MAIOLO**

Après le décès des parents, les enfants héritent immédiatement de tous leurs biens, sans que les parts respectives de chacun soient matériellement individualisées. Ainsi, le patrimoine du défunt leur appartient en commun: on parle d'indivision successorale. Chaque héritier est propriétaire d'une fraction de celle-ci, par exemple un tiers ou un quart. Cette situation perdure jusqu'au partage. La fratrie n'a pas le choix, elle va devoir s'entendre pour gérer ce patrimoine commun tout en évitant qu'un blocage s'installe. Car au cas où un héritier s'opposerait à une décision ou resterait silencieux, l'indivision s'enliserait. « Le décès d'un père ou d'une mère met toute la famille en ébullition. De façon brutale, les enfants doivent faire face à l'événement d'un point de vue affectif et organisationnel,

mais aussi prendre en charge la gestion du patrimoine. Or, c'est toute la vie de la famille qui se rejoue à ce moment. La mort du parent fait resurgir le passé avec ses bons, mais aussi ses mauvais souvenirs, ainsi que les conflits, les rancœurs, les jalousies, etc. », témoigne Marie-Christine Cazals, avocate spécialiste en droit des successions à Paris. C'est bien parce que le contentieux successoral est chargé d'émotions qu'il n'est pas toujours évident de trouver des issues et de l'apaisement, les achoppements sur telle ou telle décision n'étant généralement qu'un prétexte. M^e Cazals le confirme: « Les enfants s'engagent parfois dans un contentieux seulement pour maintenir un lien familial, le conflit est alors susceptible de durer des années. » Pour autant, des solutions existent et peuvent être mises en œuvre, que ce soit en amont de tout litige ou lorsque la situation paraît irrémédiablement compromise.

1 PREMIÈRES RÉACTIONS AU LENDEMAIN DU DÉCÈS

À la difficulté de perdre un être cher s'ajoute une multitude de démarches à réaliser au plus vite. Quelques bons réflexes mettront les conflits à distance.

« **S**e servir dans le patrimoine du tout juste défunt, voilà la plus grosse erreur commise par les héritiers », selon M^e Cazals. « Dans les familles, il y a souvent des "dominants" qui prennent des décisions sans concertation et sans avertir les autres. Or, ils doivent avoir à l'esprit qu'ils auront toujours des comptes à rendre, et surtout que cela finira probablement mal. » La période est délicate, car la mort d'un parent peut faire ressurgir des blessures et conduire à des réactions inappropriées. C'est pourquoi il est recommandé de rester prudent et de respecter les droits de chacun.

S'ASSURER DU BLOCAGE DES COMPTES

Pour éviter des opérations suspectes sur le compte du défunt, les héritiers doivent informer au plus vite la banque du décès, qui procédera alors à un blocage.

Ainsi, les procurations existantes ne seront plus valables, et si l'un des héritiers possède la carte bancaire du défunt et son code, ce qui est très fréquent, il lui sera impossible de l'utiliser. Par ailleurs, notez qu'un prélèvement exceptionnel de 5 000 € au maximum peut être fait sur le compte bancaire de la personne décédée pour régler ses obsèques; celui qui a acquitté la note devra présenter la facture à la banque. La société de pompes funèbres peut aussi se faire payer directement par l'établissement financier. L'autre précaution concerne les biens personnels du parent décédé et les meubles de son logement. Il arrive malheureusement que l'un des enfants se rende sur place et « choisisse » des bibelots, des bijoux, des tableaux, etc. L'une des solutions consiste à faire établir un inventaire des biens.

B. BLEU-SARAWUTNIROTHON-VIA DINGUZHVA/ADOBE STOCK

➔ **METTRE LES BIENS À L'ABRI**

« Cet inventaire est doublement utile, explique M^e Marie-Christine Cazals. En faisant lister par un notaire l'intégralité du patrimoine mobilier du défunt, vous échappez, au moment de la déclaration de succession, à l'imposition forfaitaire de 5% de l'actif brut successoral, qui est souvent défavorable. En effet, grâce à cette liste, l'estimation du prix de ces biens s'effectue selon leur valeur réelle. » De fait, si la masse des possessions du défunt est estimée à 400 000 €, la valeur retenue pour le patrimoine mobilier sera forfaitairement de 20 000 € en l'absence d'inventaire, ce qui peut être pénalisant, car il y a gros à parier que la valeur des meubles meublants n'atteigne pas cette somme. Toutefois, le temps que cet inventaire soit effectué par le notaire – qui sera pour l'occasion accompagné d'un commissaire-priseur –, l'un des héritiers, s'il est de mauvaise foi, a le temps de se servir... « S'ils sentent qu'il y a un danger, je conseille aux plus prudents de faire réaliser, rapidement après le décès, un constat d'huissier, voire de demander une mise sous scellés au juge s'il y a des objets de prix », expose M^e Cazals. Celui ou celle qui s'engage dans cette démarche doit en informer ses frères et sœurs au motif, par exemple, qu'il n'est pas prudent de laisser des objets de valeur dans une maison vide. De la transparence pour mettre à distance les conflits, donc.

DEMANDER UNE COPIE DU TESTAMENT

« La seconde erreur que commettent fréquemment les héritiers, c'est de penser que le règlement de la succession va aller vite, et que le notaire va s'occuper de tout, constate M^e Cazals. Or, on ne "subit" pas une succession, on y participe. Cela fait aussi partie de la vie de famille », martèle-t-elle. En ce sens, il est pertinent de vérifier si son parent a rédigé un testament pour prendre connaissance de ses intentions. Même si le notaire en charge du règlement de l'héritage va obligatoirement interroger le fichier central des dispositions des dernières volontés, couramment appelé « fichier des testaments », un bénéficiaire lui-même peut parfaitement le faire. Il suffit de se rendre sur le site Adsn.notaires.fr, de saisir les informations demandées, de fournir un acte de décès et de régler une somme de 18 € TTC. S'il en existe un, il sera indiqué à l'héritier la date à laquelle le défunt a émis son testament et le nom de l'office notarial qui le détient. Normalement, le notaire à qui a été confiée la succession adresse spontanément une copie du testament aux héritiers, mais ce n'est pas toujours le cas. Il ne faut pas hésiter à l'exiger. Cette démarche peut contribuer à aider à faire son deuil, et permet de s'investir dans le règlement de la succession. Elle est aussi l'occasion de s'apercevoir d'un problème, en se rendant compte, par exemple, que la signature est bien celle



Bon à savoir

Quand l'un des héritiers s'est plus dévoué pour ses parents que les autres, et que ces derniers souhaitent l'en récompenser, la possibilité existe. Si l'aide et l'assistance apportées à ses parents ont excédé « les exigences de la piété filiale », l'enfant est fondé à réclamer une « créance d'assistance » à la succession (assez difficile à obtenir en justice).

de son père ou de sa mère, mais qu'il ne s'agit pas de son écriture pour le texte lui-même... Une expertise graphologique est alors facilement à même de conduire à l'annulation du testament. Autre hypothèse plus fréquente: l'héritier comprend qu'à la date de rédaction de ses dernières volontés, son parent n'était pas sain d'esprit. En apportant des preuves sérieuses, le testament peut être contesté en justice.

ESTIMER CORRECTEMENT LE PATRIMOINE

Les héritiers ont six mois à compter du décès pour déposer la déclaration de succession auprès de l'administration fiscale. Même s'ils la font le plus souvent avec l'assistance du notaire, les biens immobiliers sont évalués par eux d'après leur valeur vénale, c'est-à-dire le prix auquel le bien aurait été vendu à la date du décès. Le notaire agit en tant que mandataire, mais les héritiers demeurent responsables. Or, il arrive que certains biens fassent l'objet d'une évaluation inexacte. L'erreur peut être involontaire, le recours à un expert n'étant pas obligatoire pour cette estimation. Elle est aussi susceptible d'être volontaire, les biens ayant été délibérément sous-évalués pour échapper, notamment, à une taxation trop forte. Le résultat est le même: lors du partage, un héritier, à cause de cette erreur, recevra une part de la succession inférieure à celle de ses droits. Il faut à tout prix éviter cette situation, d'autant plus que l'économie réalisable par les héritiers du fait de ce mensonge est souvent dérisoire, voire nulle, en raison des abattements notamment. ♦



Vérifier si son parent a rédigé un testament, c'est prendre une part active au règlement de la succession.

2 L'INTÉRÊT D'ORGANISER L'INDIVISION

Quand des héritiers jouissent d'un patrimoine en indivision, des litiges peuvent apparaître avec le temps. Faire rédiger une convention de gestion réduit les risques.

La quote-part d'indivision confère à chaque héritier indivisaire les mêmes obligations et les mêmes droits. Il leur est recommandé d'aménager les règles de gestion fixées par le Code civil dans une convention notariée pour en faciliter le fonctionnement.

DES CONTRAINTES SPÉCIFIQUES

L'indivision, qui débute au décès du parent, perdure jusqu'à ce que les parties prenantes procèdent au partage des biens de la succession. La situation peut durer de quelques mois à plusieurs années, selon leur volonté et les éventuels blocages. Jusqu'à cette date, les héritiers jouissent des biens et des revenus que ces derniers dégagent (tels que des loyers locatifs, par exemple) au prorata de leur quote-part, et contribuent aux dépenses dans les mêmes proportions (travaux, taxe foncière, charges de copropriété, etc.). Le principe est simple: toutes les décisions relatives aux biens indivis doivent être prises de façon collégiale. Les plus importantes requièrent l'unanimité. C'est le cas de la vente d'un bien, de la conclusion ou du renouvellement d'un bail



Bon à savoir

Par exception, un indivisaire peut effectuer seul des actes utiles ou nécessaires à la conservation d'un bien (réparation d'un toit, souscription d'une assurance...).

commercial ou rural, etc. Pour les actes dits « d'administration », c'est-à-dire ceux pris pour la gestion courante – entreprendre des travaux d'entretien, conclure un bail d'habitation, etc. –, l'accord des indivisaires représentant les deux tiers des droits indivis suffit. Au début, tout peut se passer très facilement, et l'indivision fonctionnera pendant un long moment sans difficulté. Mais, avec le temps, la gestion devient parfois plus délicate, et des sources de litige se révèlent: conflits sur les travaux à effectuer, problèmes financiers des uns et des autres, arrivée des générations suivantes moins attachées au berceau familial... La bonne entente des premières années peut faire place au désintérêt de certains. Si l'indivision s'inscrit dans la durée, par exemple parce que les héritiers souhaitent conserver un bien de famille ou éviter de vendre à un moment inopportun, il leur est conseillé d'aménager eux-mêmes les principes de gérance avec l'aide du notaire.

UNE CONVENTION TRÈS DÉTAILLÉE

Les enfants peuvent bâtir leurs propres règles dans une convention: fixer des majorités différentes pour les prises de décision, désigner un chef de file autorisé à agir seul, déterminer la répartition des dépenses entre eux, prévoir l'utilisation des biens indivis – en donnant par exemple à l'un d'eux le droit d'habiter une maison (à charge pour lui de verser une indemnité aux autres) –, partager le temps d'occupation d'un appartement à la mer ou à la montagne, ouvrir un compte bancaire alimenté à parts égales... « Auparavant, les conventions que je rédigeais comportaient quatre pages, elles en font maintenant dix », témoigne Nathalie Couzigou-Suhas, notaire à Paris. « Si l'indivision explose, les biens sont délaissés et se déprécient durant tout le temps que dure le conflit, ou bien ils ne profitent plus qu'à un seul, tandis que les autres sont fous de rage. Pour réduire les litiges, j'entre désormais dans le détail. Je prévois, par exemple, qu'une femme de ménage passe obligatoirement aux frais du précédent occupant dans les biens en jouissance partagée, ou bien qu'il faut l'accord de la majorité, même pour changer les tentures... La sérénité est à ce prix », conclut-elle. Seul bémol, la convention est signée pour une durée de cinq ans au maximum. Si elle n'est pas reconduite, elle cesse de s'appliquer, et les indivisaires sont à nouveau soumis aux règles légales de gestion. Dans ce cas, tout héritier peut à tout moment demander le partage de l'indivision et rompre le fragile équilibre. ♦



Travaux, charges de copro, impôts... Dans le cas d'un bien indivis, il importe de définir qui va régler quoi.

3 UN PARTAGE EN DOUCEUR

Déclarer la donation perçue du vivant du parent, vendre sa quote-part d'héritage, recourir à un médiateur... Des solutions existent pour mener à bien une succession.

La loi n'impose pas aux indivisaires de procéder au partage des biens de leurs parents dont ils ont hérité, mais elle prévoit qu'aucun enfant ne se retrouve contraint à demeurer dans une indivision s'il ne le souhaite pas. L'étape de sortie se révèle parfois un peu délicate.

SIGNALER LES DONATIONS ANTÉRIEURES

Pour assurer l'égalité entre les héritiers, il est essentiel de réintégrer fictivement dans le patrimoine du défunt les donations passées. Concrètement, si l'ensemble des biens de la succession à partager entre trois enfants représente 300 000 €, chacun a droit à 100 000 €. Mais, si l'un d'entre eux a reçu, du vivant de son parent, une donation de 60 000 €, alors la masse est de 360 000 €, et les droits de chacun sont de 120 000 €. Celui ayant déjà été gratifié ne percevra plus que 60 000 € au décès (120 000 - 60 000 €). Le notaire demande toujours aux héritiers de déclarer l'ensemble des donations reçues. Mieux vaut être transparent et ne pas imaginer que l'on n'aura pas de

Œuvres d'art et objets de prix offerts par les parents entrent aussi dans une succession.

comptes à rendre. Le risque de conflit est trop important, sans oublier que l'héritier commet, en cas de dissimulation, le délit civil de recel successoral (lire le Bon à savoir ci-dessous). M^e Cazals le confirme: «À l'heure du numérique, il est très facile de mettre à jour un flux d'argent. De nombreuses vérifications sont réalisables, car les banques gardent les relevés pendant 10 ans. Un héritier qui soupçonne des dons non déclarés peut ainsi exiger un double, le secret bancaire ne pouvant pas lui être opposé. De même, il est possible de demander une copie des chèques.» Après vérification, si le don est mis à jour, il est très facile d'en obtenir la réintégration dans la succession.

RÉCUPÉRER SA PART

Chaque indivisaire peut sortir seul de l'indivision en vendant sa quote-part, les autres étant prioritaires pour l'acheter. C'est une solution efficace, dans certains cas, pour que l'un des héritiers récupère sa part tout en permettant aux autres de rester dans l'indivision. Si les difficultés de gestion sont trop



Bon à savoir

Si un héritier détourne à son profit des biens

(bijoux, tableaux, meubles, argent...) ou dissimule des informations (un testament, une donation reçue, l'existence d'un héritier, une dette envers le défunt...), il peut perdre tout droit sur les biens détournés; on parle alors de «recel successoral».



BARABASA/SHUTTERSTOCK



4 QUESTIONS À... Armand Boisroux

Notaire, président du centre de médiation des notaires de Normandie



« Lors de la médiation, certains vont pouvoir être entendus pour la première fois »

Que Choisir Argent Quel intérêt les héritiers ont-ils à tenter une médiation ?

Armand Boisroux C'est une forme amiable de résolution des conflits qui fonctionne très bien. Nous parvenons 8 fois sur 10 à un accord. La médiation permet aux héritiers d'éviter une action en justice longue et douloureuse. En outre, la logique est totalement différente de celle d'un procès, où il y a un gagnant et un perdant, avec une solution imposée qui peut ne satisfaire personne. Dans le cadre d'une médiation, les parties se réapproprient leur litige et sont actives dans sa résolution. Quelle satisfaction, une fois l'accord couché sur le papier et signé, de les voir sortir du bureau le visage apaisé, sourire aux lèvres, alors que cela faisait parfois des années qu'ils se déchiraient...

QCA Pourquoi cette démarche fonctionne-t-elle mieux qu'une bonne discussion en famille ?

A. B. Le principe est le suivant : chacun peut parler librement,

défendre son point de vue, exprimer ses besoins, et il n'est pas permis de l'interrompre. C'est ainsi parfois l'occasion, pour un frère ou une sœur, d'être entendu(e) pour la première fois. La présence d'un tiers neutre et impartial, qui va reformuler des interventions, permet de rétablir la communication dans la fratrie et de créer un climat de confiance propice à la recherche d'accords.

QCA Quel est le bon moment pour en tenter une ?

A. B. Il faut être volontaire pour s'y engager. Si les frères et sœurs s'entendent pour cette tentative de résolution de leur conflit, c'est parfait. Si la communication est déjà très difficile entre eux, mais qu'il n'existe a priori aucune opposition de principe, un héritier peut prendre contact avec le centre de médiation de sa propre initiative, et nous contactons ensuite le reste de la fratrie pour leur soumettre la proposition de médiation. L'idée est alors de mettre en avant l'intérêt qu'ils peuvent en retirer. Il faut être très transparent

sur la disponibilité que cela suppose. C'est un processus qui demande d'y consacrer du temps, de l'énergie, et qui est émotionnellement éprouvant. Souvent, quand le conflit est récent, les rancœurs sont trop fortes pour tenter un règlement amiable. Le temps joue en faveur d'une médiation.

QCA Pour quels litiges ?

A. B. Peu importe, vraiment. Une fois que les héritiers ont évacué les rancœurs du passé, les décisions deviennent toutes faciles à prendre : évaluer un terrain, s'entendre sur la vente d'une maison, fixer le montant de la soulte afin qu'un héritier puisse racheter un bien indivis, décider de l'attribution des lots dans le cadre du partage... À partir du moment où chacun commence à exprimer ses émotions durant la séance, nous savons que la médiation est en passe d'être réussie. Ce sont souvent les mêmes blessures et les mêmes reproches qui ressortent : « Tu étais le préféré », « Je sais que papa t'a fait un chèque », « Les parents ont financé tes études supérieures », etc.

importantes et que les premiers conflits se font jour, il est peut-être temps de procéder au partage de l'entière indivision. Au préalable, les héritiers doivent s'entendre non seulement sur le principe du partage, mais aussi sur la répartition des biens entre eux, en prévoyant le versement de « soultes », sommes d'argent visant à compenser l'inégalité des lots. Par exemple, répartir trois appartements entre quatre frères et sœurs implique plusieurs prérequis : que l'un d'eux accepte de ne pas recevoir de bien immobilier, mais une soulte versée par les autres, qui doivent disposer des fonds nécessaires; que les trois indivisaires qui se voient allotis des appartements s'entendent sur l'attribution de ces biens et, là encore, qu'ils acceptent de compenser les différences de valeur par le paiement d'une soulte.

S'ENTENDRE OU TIRER AU SORT ?

Si les héritiers ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le partage, et avant de s'en remettre à la justice, plusieurs pistes sont à explorer. D'abord, quand la communication n'est pas rompue, une médiation est possible. Elle consiste à rechercher un accord satisfaisant pour tous avec l'aide d'un tiers impartial, un médiateur. Les chambres interdépartementales des notaires ont créé des centres de médiation (lire l'encadré ci-dessus et le Focus p. 30). Il existe aussi des médiateurs familiaux. Un annuaire est disponible sur le site de l'Association pour la médiation familiale, Apmf.fr. Quand le désaccord porte sur la répartition des lots, le notaire peut aussi proposer un tirage au sort. Deux héritiers qui se disputent la même maison, le même tableau, peuvent être départagés - s'ils sont tous deux

FOCUS La médiation des notaires en pratique

Combien de séances sont-elles nécessaires ? De trois à six, durant deux à trois heures chacune, selon le nombre d'héritiers et la complexité de la succession. Combien cela coûte-t-il ?

180 € TTC de frais de dossier puis 300 € TTC/heure de médiation à partager entre toutes les parties. Où la réaliser ? Il existe 13 centres de médiation en France, à retrouver sur le site Mediation.notaires.fr.



➔ d'accord sur le principe – par tirage au sort. « Cette solution est rarement acceptée, les indivisaires ayant du mal à s'en remettre au hasard. Ils préfèrent que personne ne profite du bien et décident généralement de le revendre », observe M^e Cazals.

ENCHÈRES EN TOUTE TRANSPARENCE

Parfois, la gestion de l'indivision implique de céder certains biens ; ou encore, la vente a tout simplement pour but de faciliter le partage entre les héritiers, l'argent étant plus facile à se répartir que des biens immobiliers. Quelle que soit la motivation, tous ont intérêt à ce que la cession s'effectue au meilleur compte. Mais comment s'entendre sur le prix de vente ? Comment obtenir l'accord de tous quand une offre d'achat est émise ?



LA PAROLE À
Christine Martin

Négociatrice immobilière à Pessac

« Grâce à l'Immo-interactif, les enfants vendent au mieux »

Les discussions sont souvent sans fin quand les héritiers reçoivent une offre d'achat : comment savoir si le prix est le bon ? faut-il l'accepter ? prendre le risque d'attendre une éventuelle prochaine visite ? Avec l'Immo-interactif, l'accord est immédiat dès lors qu'à la clôture de la vente le coût de réserve a été atteint. La procédure est plus fluide pour tout le monde. Sans compter l'avantage principal : vous vendez au meilleur prix du marché à l'instant T. Au même moment, tous les acquéreurs intéressés sont derrière leur écran ; ils visualisent en toute transparence et en temps réel les différentes offres et sont incités à en proposer une supérieure s'ils veulent remporter le bien. Cela crée une émulation qui bénéficie forcément aux vendeurs.

Un climat de suspicion règne parfois dans la fratrie. Bref, mieux vaut recourir à un procédé « transparent ». En ce sens, il est opportun de penser aux enchères. Non pas celles réalisées à la barre d'un tribunal, mais des enchères immobilières volontaires, effectuées par les notaires à la chambre départementale, directement à l'office ou encore sur Internet avec le procédé de l'Immo-interactif (lire La parole à Christine Martin ci-contre). Le caractère public de ce système est un atout dans un contexte successoral. Aux enchères, impossible d'avantager qui que ce soit. Vous confrontez directement votre offre à la demande. Le processus de vente est plus long que celui d'une transaction classique, mais c'est le notaire qui s'occupe de toutes les formalités : expertise immobilière pour évaluer la valeur du bien, établissement du cahier des charges, publicité de la vente, visites du bien, organisation des enchères, etc.

Les vendeurs sont souvent inquiets au départ, car il est impossible de connaître à l'avance le montant de la vente. Pour les rassurer, il faut savoir que le processus est toujours le même. La mise à prix est fixée en accord entre eux et le notaire, généralement 20 à 30% plus bas que la valeur vénale du bien afin d'attirer les acheteurs. Ensuite, c'est par le jeu des enchères que le prix va augmenter. Avec l'Immo-interactif, la salle de ventes est virtuelle. Les acquéreurs potentiels reçoivent, après la visite du bien, un agrément (gratuit et sans engagement) leur permettant de porter une offre pendant l'enchère. Celle-ci dure 24 heures et s'effectue sur Internet exclusivement. Vendeurs et acquéreurs, ainsi que tout internaute, assistent en direct à l'émission des offres dans la salle de ventes en ligne. Le procédé est sans risque. À l'issue des 24 heures, le vendeur choisit le plus offrant ou celui qui propose les meilleures modalités de financement (absence de crédit, par exemple).

Même si les enchères notariales n'apportent aucune certitude sur le montant de la transaction, le bien atteint souvent le prix du marché, voire plus. Par ailleurs, il est possible de fixer un prix de réserve en dessous duquel les héritiers refusent de vendre. Une solution qui mérite que l'on s'y intéresse compte tenu de ses avantages. ♦

M. NASCIMENTO/REA

4 QUAND L'ACTION EN JUSTICE MET FIN AU BLOCAGE

Les conflits d'héritage insolubles en médiation finissent devant le tribunal ou peuvent être réglés via un arbitrage. Le point sur ces deux dénouements.

Même avec la meilleure des bonnes volontés, il est parfois impossible de trouver un accord. S'en remettre à la justice se révèle alors nécessaire pour mettre un terme à un conflit d'héritage. Dans certains cas, le simple fait d'engager une procédure peut suffire.

DÉFENDRE SON INTENTION DE VENDRE

Quand le blocage porte sur la vente d'un bien, une marche à suivre spécifique permet d'y procéder sans que l'unanimité soit requise. Une façon de composer avec le silence ou le refus d'un indivisaire (art. 815-5-1 du Code civil). Celui ou ceux qui détiennent les deux tiers au moins des droits indivis peuvent faire une demande au tribunal judiciaire. En pratique, ils confient leur intention de vendre au notaire, lequel en informe, dans le mois qui suit, le ou les autres indivisaires. Si ces derniers persistent dans leur volonté de ne pas céder le bien, ou s'ils ne se manifestent pas dans un délai de trois mois, le notaire le constate dans un procès-verbal. Puis les indivisaires saisissent le tribunal, qui peut autoriser la vente aux enchères. Cette procédure exige de faire appel à un notaire, mais également à un avocat, et aboutit à une vente aux enchères à la barre. Une telle éventualité constitue un moyen de pression efficace. Quand les indivisaires récalcitrants comprennent qu'ils ont peu de chances d'empêcher la cession, ils peuvent faire marche arrière et préférer une procédure amiable plutôt que de risquer une vente forcée traumatisante et moins intéressante financièrement.

LAISSER LES MAGISTRATS TRANCHER SUR LA RÉPARTITION DES BIENS

Si le partage amiable est impossible car un ou plusieurs indivisaires s'y opposent ou ne s'entendent pas sur la composition des lots, ne reste plus qu'à solliciter un partage judiciaire auprès du tribunal. Une fois saisi, le magistrat demande généralement une évaluation des biens à un expert, puis il ordonnera le partage directement. Ou, si la situation est complexe, il recourra à un notaire expert. « Si les héritiers n'acceptent pas notre proposition de composition et de partage des lots, ils savent que le notaire tranchera et effectuera un tirage au sort entre les indivisaires,

LA PAROLE À
Nathalie Couzigou-Suhas

Notaire à Paris, membre du centre d'arbitrage des litiges familiaux



« L'arbitrage permet de contrer les lenteurs étatiques »

La justice étatique croule sous les dossiers. Il peut s'écouler 2 à 10 ans avant la fin d'une procédure judiciaire. La perte d'argent et l'énergie psychologique que cela demande sont considérables. Recourir à l'arbitrage revient à s'offrir une justice privée. Vous faites appel à un professionnel du domaine qui jouit d'une certaine notoriété – ce peut être un avocat ou un notaire, par exemple – et qui va rendre une sentence arbitrale. Il se prononce en toute impartialité, selon les règles de droit en vigueur. La logique est différente d'une médiation, qui suppose de s'entendre pour trouver une issue au litige. Là, les parties peuvent demeurer en froid. Elles ont simplement la volonté commune de donner une conclusion rapide et confidentielle à leur conflit. La solution est assez onéreuse mais, parfois, la tranquillité n'a pas de prix.

➔ Plus d'information sur Califarbitrage.com

ou ordonnera la vente des biens aux enchères », explique Nathalie Couzigou-Suhas, notaire à Paris. « Certains ont parfois la volonté d'en découdre et vont jusqu'au bout de la procédure. Je suis très respectueuse de cela, car je ne connais pas la vie des gens. L'émotionnel est tellement fort dans ces moments que les réactions des uns et des autres sont forcément complexes. » Les héritiers doivent toutefois avoir à l'esprit que la procédure est longue et coûteuse, du fait des frais de justice et d'avocat, mais aussi de la dépréciation des biens peu ou pas entretenus, et de la vente forcée au rabais. Cela conduit inéluctablement à réduire leur part d'héritage. Au point qu'il est parfois utile de reconsidérer la chose. ♦