



## Les affres de la propriété collective

Au décès d'une personne, la loi prévoit que l'ensemble de ses biens et de ses dettes soient transmis à ses héritiers. Ces derniers constituent une communauté héréditaire dénommée hoirie. Les membres de l'hoirie sont propriétaires communs des biens. Chacun doit pouvoir utiliser le bien (immobilier, par exemple) hérité en partageant son usage avec les autres. L'hoirie peut donc durer longtemps, si tout le monde s'entend. Titulaires ensemble des droits, les hoirs doivent agir en commun pour la gestion des biens. Et les décisions doivent être prises à l'unanimité.

La banque qui compte le défunt parmi ses clients bloque immédiatement ses comptes et ses dépôts titres, de manière à protéger les intérêts de l'ensemble des héritiers. Les retraits ou la clôture des comptes nécessitent l'accord de tous les membres de la communauté héréditaire. Ces derniers doivent également donner leur accord pour que soient exécutés des travaux sur un immeuble, sauf en cas d'urgence. L'unanimité est aussi requise pour la résiliation d'un bail, la constitution d'une

hypothèque ou la conclusion d'une vente. Quant aux dettes du défunt, les héritiers en sont codébiteurs solidaires. C'est-à-dire que chaque héritier en répond sur son propre patrimoine envers les créanciers.

Le principe de l'action commune présente l'avantage de protéger les héritiers. Ils ont en effet l'assurance de ne pas être tenus à l'écart. En revanche, il complique l'administration des biens et risque de paralyser la prise de décision en cas de divergence. Un seul héritier peut bloquer le partage pendant des années, même s'il n'a droit qu'à une faible part d'héritage. Désigner un spécialiste impartial pour représenter l'hoirie permet souvent d'éviter une action en justice, et de trouver une solution de partage équitable. Le représentant des héritiers agit en qualité de coordinateur, de médiateur neutre.

Il administre la masse successorale jusqu'à sa répartition et veille à maintenir la valeur du patrimoine.

La communauté héréditaire prend fin par le partage

de la succession. Les héritiers se répartissent les actifs et les passifs. Ils peuvent également convenir d'indemniser un cohéritier, tout en poursuivant la communauté héréditaire sans lui. Une chose est sûre, plus le processus de partage est long, plus il gagne en envergure et en complexité. Il est pour cette raison préférable de procéder rapidement au partage de l'héritage.

En outre, chaque héritier peut demander le partage au juge, mais la procédure est souvent longue et coûteuse. Si la succession ne comprend qu'un bien immobilier qui n'est pas facilement partageable, aucun héritier ne peut en principe prétendre à son attribution. Le juge se doit alors de prononcer la vente.

Sur le plan fiscal, chaque héritier est tenu de faire figurer le rendement et la valeur des biens successoraux, en proportion de sa part, dans sa propre déclaration fiscale.

**Bordier & Cie Nyon**

**Alexandre Genet est planificateur financier  
chez Bordier & Cie, banquiers privés depuis 1844**