

## Commission de la Communication

Concerne : Article pour la Tribune de Genève le 11 septembre 2012

### « Hériter un immeuble, ça veut dire quoi ? »

Recevoir un immeuble en héritage, ce n'est de nos jours pas une mauvaise chose du tout, à la condition toutefois que tous les aspects du problème soient envisagés, avec le concours du notaire chargé de régler la succession.

Pour bien comprendre de quoi il s'agit, il faut tout d'abord définir ce qu'est un immeuble : celui-ci correspond essentiellement à un terrain nu (à bâtir, agricole ou forestier) ou à une parcelle sur laquelle sont édifiés un ou plusieurs bâtiments ou encore à un immeuble locatif ou à un appartement.

Chaque parcelle étant classée selon la loi dans une zone de constructions, c'est à ce niveau que va se situer le problème à la fois le plus délicat et le plus important à savoir l'estimation de l'immeuble à sa vraie valeur; et là le concours d'un architecte est souvent indispensable pour obtenir une expertise qui indique la valeur intrinsèque de l'immeuble (tel qu'il existe en son état actuel), puis la valeur de rendement (si vous vouliez le louer) et enfin sa valeur vénale, comme s'il devait être vendu.

En effet, en imaginant deux héritiers dans une succession dont l'un voudrait recevoir seul l'immeuble, l'autre préférant se voir attribuer en partage un compte bancaire d'une valeur équivalente, toute attribution de l'immeuble au-dessus de sa valeur pénaliserait l'attributaire et favoriserait celui qui recevrait un compte bancaire, l'inverse pouvant aussi se produire en cas d'évaluation inférieure.

En règle générale et sitôt qu'il y a plusieurs héritiers, il faut absolument obtenir entre les copartageants un accord unanime sur les estimations immobilières, quels que soient ensuite les attributaires de l'immeuble.

Il est enfin évident que si tous les héritiers se partagent l'immeuble dans la proportion de leur part successorale respective, aucun ne sera ni lésé ni avantagé, que l'immeuble soit surestimé ou sous-estimé.

La coexistence éventuelle de plusieurs héritiers se partageant des droits de copropriété sur le même immeuble constitue l'autre question essentielle à aborder au moment où le notaire règle la succession ; voici l'analyse de quelques situations qui se présentent fréquemment :

- S'il s'agit d'une arcade sise rue de la Confédération, on imagine que chaque héritier, s'il le peut, sera content de conserver un pareil immeuble générant fort probablement un très bon rendement.

- S'il s'agit d'un chalet à la montagne que tous les enfants de la personne décédée ont déjà utilisé, on peut comprendre l'intérêt de chaque héritier à conserver sa part d'héritage dudit chalet et accepter désormais la répartition des charges comme celle du droit d'occuper le chalet en question.

- Si par contre on se trouve dans la situation où deux héritiers se sont partagés un seul immeuble en l'attribuant à un seul d'entre eux, alors que l'autre héritier aurait reçu d'autres biens et ne serait pas devenu propriétaire de l'immeuble qu'il habite seul, cette situation risque fort souvent de provoquer des tensions ici résumées par deux exemples : le propriétaire reproche à l'occupant de ne pas payer un loyer normal ou l'occupant reproche au propriétaire de ne pas se préoccuper de l'entretien du bâtiment.

Ces quelques remarques nous permettent de rappeler que le notaire est justement là pour conseiller les héritiers qui doivent se partager un immeuble dans les conditions les plus harmonieuses possibles, avant d'établir un acte de partage avec inscription au Registre foncier.

J.-M. Delessert, not.