

Indivision successorale, comment vendre tout en préservant l'entente familiale ?

Il est courant à la suite d'une succession ou d'une donation que des membres d'une même famille se retrouvent propriétaires indivis d'un bien immobilier. L'indivision est une situation juridiquement complexe qui peut susciter des conflits. La société Renée Costes a créé, avec l'appui du Notariat, le contrat Hérit'Immo un dispositif permettant de monétiser une nue-propriété tout en préservant l'harmonie familiale.

« Depuis le 1er février 1966, le régime matrimonial légal est celui de la communauté réduite aux acquêts. En présence d'enfants communs, si rien n'a été anticipé, le conjoint survivant a le choix entre les deux options suivantes : soit l'usufruit de la totalité de la succession (la nue-propriété revenant aux enfants) soit la pleine propriété du quart de la succession. Mais la situation se complexifie en présence d'enfants non issus du couple ou encore pour les partenaires de pacs ou les concubins », explique Stanley Nahon, directeur associé de Renée Costes.

L'indivision est potentiellement source de contentieux quand les intérêts des coïndivisaires divergent. *« L'article 815 du Code civil prévoit que nul n'est tenu de rester dans l'indivision. Lorsque l'un des coïndivisaires souhaite en sortir, les autres sont prioritaires pour racheter sa quote-part. S'ils ne le veulent ou ne le peuvent pas, le bien doit être vendu. En cas de désaccord sur la vente, celui qui souhaite sortir peut saisir le juge pour provoquer le partage et la vente du bien »,* poursuit Igal Natan, directeur associé de Renée Costes et co-auteur de l'ouvrage *« La vente de la nue-propriété d'un bien préalablement démembré »* paru aux éditions Ellipses. Inutile de préciser qu'une telle procédure laisse des traces indélébiles dans la famille, surtout lorsque l'un des coïndivisaires est le parent ou beau-parent qui occupe le logement.

Hérit'Immo, la solution développée par Renée Costes avec l'appui du Notariat permet d'éviter de tels conflits en donnant la possibilité à ceux qui le souhaitent de monétiser immédiatement leur héritage afin de l'utiliser pour leurs propres projets (achat immobilier, création de société, etc.) et aux autres de conserver l'usage du bien.

Exemple

A la disparition de son père, Lucas a hérité de 50 % de la maison que celui-ci avait, des années auparavant, acheté en SCI avec sa compagne Paulette. Lucas a voulu vendre pour investir dans l'immobilier, ce qu'a refusé sa belle-mère qui n'avait pas les moyens de racheter la part de Lucas. Ce dernier a saisi la justice pour provoquer le partage...mais avant la mise en vente il a eu connaissance du contrat Hérit'Immo. *« La maison a été démembrée et la nue-propriété a été vendue à un investisseur sélectionné par Renée Costes. Lucas a perçu une grosse somme d'argent pour mener à bien ses projets, Paulette un montant moindre, car elle détient maintenant la totalité de l'usufruit. Elle peut ainsi profiter sereinement du lieu où elle a vécu heureuse avec le père de Lucas. De plus, la solution Hérit'Immo a permis de restaurer la complicité et la sérénité entre Paulette et son beau-fils »,* résume Stanley Nahon.

À propos de Renée Costes

Puisant ses origines en 1921 à Saint-Chely d'Aubrac en Aveyron, Renée Costes est le numéro 1 français des solutions de monétisation immobilière : viager, nue-propriété, cession-bail-à-vie, vente à terme, prêt viager hypothécaire. Repris et dirigé par Stanley Nahon et Igal Natan depuis 2013, le groupe Renée Costes compte aujourd'hui 230 experts salariés.

Son activité est répartie autour de 3 pôles :

- **Transactions viager, nue-propriété, cession-bail-à-vie** : 2.000 opérations par an pour un volume d'affaires de 600 millions €.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

- **Investissement & asset management** : 800 millions € d'actifs gérés et conseillés pour le compte d'investisseurs institutionnels, family offices et private banking.
- **Gestion et Services** : 20.000 contrats en gestion, offre B2B2C et plateforme tiers digitalisée.

Renée Costes invente et diffuse des solutions permettant de monétiser de manière simple et sécurisée en capital et/ou en rente viagère, l'épargne immobilière des retraités.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com