Zeitschrift: Générations
Herausgeber: Générations, société coopérative, sans but lucratif
Band: - (2019)
Heft: 108

Rubrik: Droit : l'hoirie n'est pas faite pour durer

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

L'hoirie n'est pas faite pour durer

Dès que des dissensions entre héritiers apparaissent, la situation peut vite devenir inextricable.

JULIEN SCHLAEPPI,
notaire à Montreux.
swisNot.ch

Naïs a toujours aimé passer ses vacances d'hiver et ses week-ends dans le chalet familial. Mais elle avance en âge et monte moins souvent. De plus, la situation familiale s'est compliquée. Son frère, sa sœur et elle l'ont hérité de leur père — c'est bien tout ce qu'il leur aura laissé — et sont depuis demeurés en hoirie. Tout s'est bien passé durant des années, mais sa sœur rencontre désormais des difficultés financières à la suite de son divorce et ne participe plus aux frais d'entretien (impôts, hypothèque, chauffage, etc.). Du coup, son frère a refusé d'approuver le calendrier destiné à partager l'usage du chalet. Il a proposé de racheter la part de Naïs et celle de sa sœur, mais cette dernière estime le prix insuffisant. De plus Naïs vient d'apprendre qu'un créancier de sa sœur va faire saisir le chalet et qu'il pourrait bien finir par être vendu. Elle ne sait plus quoi faire.

Pour rappel, en cas de décès, les héritiers deviennent propriétaires en commun des biens de la succession. On parle alors d'hoirie. Elle dure jusqu'au partage et est soumise à des règles particulières. Chacun doit pouvoir utiliser le bien hérité en partageant son usage avec les autres. L'hoirie peut donc durer longtemps, si tout le monde s'entend. Mais bon nombre de décisions nécessitent l'unanimité. Cela peut provoquer des blocages lorsque les héritiers ne s'entendent plus. En cas de décès successifs, l'hoirie peut comprendre de nombreuses personnes, ce qui complique encore la gestion. Il vaut donc mieux partager avant que la situation ne se dégrade.

Le partage de la succession est l'affaire des héritiers, qui peuvent s'entendre sur le moment et la manière, s'ils sont tous d'accord.

AGIR VITE

Avant d'envisager un partage judicaire, il est préférable de faire appel à un spécialiste des successions, afin qu'il puisse proposer des solutions. Avec un créancier saisissant, il convient d'agir vite. On commence souvent par faire expertiser le chalet, pour disposer d'une estimation de valeur de marché, point de départ nécessaire à toute discussion. Sur cette base, un ou plusieurs héritiers peuvent racheter la part des autres. Une vente aux enchères privée entre les héritiers peut aussi être organisée, si chacun y consent. La vente du chalet à un tiers peut également être envisagée.

Si ces démarches échouent, faute de consensus, il ne reste en général plus que la voie judiciaire.

Chaque héritier peut demander que le juge nomme un représentant de l'hoirie, afin qu'une personne neutre reçoive des pouvoirs nécessaires à l'administration du chalet. Le représentant pourra imposer un calendrier, voire louer le chalet à un tiers, si un revenu est nécessaire à la conservation du bien. C'est un premier pas.

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, ici le chalet, qui n'est pas partageable en trois, aucun héritier ne peut en principe prétendre à son attribution. Le juge se doit alors de prononcer la vente du chalet (aux enchères entre héritiers ou publique si les héritiers refusent la vente à un tiers).

EN RÉSUMÉ

- **Pour prévenir ces situations, il est préférable d'anticiper, soit en donnant ses biens de son vivant, soit en planifiant sa succession, par testament ou pacte successoral.**
- **En cas d'hoirie, il est recommandé d'envisager assez tôt le partage, la vente ou la détention sous d'autres formes de propriété collective (copropriété, PPE), parfois mieux adaptées à une détention prolongée.**
- **Votre notaire peut vous conseiller et vous accompagner dans ces démarches.**