



MÉMOIRE DE PRATIQUE PROFESIONNELLE

Thylane RAYMOND
Étudiante en Master 2 Droit du patrimoine et des conflits familiaux



Stage effectué du 8 avril au 31 mai 2025
Étude Notariale de Maître Florian HYEST

Année universitaire 2024 – 2025

REMERCIEMENTS

L'achèvement de ce mémoire marque à la fois la concrétisation de cinq années d'études toutes aussi enrichissantes qu'intenses, mais aussi le commencement d'un nouveau chapitre, celui de la vie professionnelle et de ses enjeux.

Mes premiers remerciements se tourneront vers Madame Gulsen YILDIRIM, directrice du Master Droit du patrimoine et conflit familiaux. Pour m'avoir offert l'opportunité d'intégrer son Master d'une part, et pour l'épanouissement que cela a pu m'apporter par la suite.

Je remercie l'Université de Limoges d'accorder la possibilité à ses étudiants d'effectuer un stage durant l'année universitaire afin de confronter au mieux la théorie aux enjeux de la pratique.

Des remerciements qui vont de paires avec ceux que j'adresse à l'équipe enseignante de l'Université de Limoges. Pour la qualité de leurs enseignements et leur renommée.

Je remercie ensuite Maître Florian HYEST, notaire à Troyes, pour m'avoir permise d'intégrer son équipe pendant toute la durée de mon stage, et ce malgré la conjoncture défavorable qui touche le notariat.

Je remercie bien sûr, ses deux collaboratrices, Madame Valérie SOCIER et Madame Coralie HYEST, pour avoir fait preuve de patience et pour m'avoir accordé de leur temps si précieux pendant toute la durée de ce stage.

Je remercie enfin mes parents et ma grand-mère. C'est avec le cœur lourd que j'écris ce paragraphe, car sans eux je n'aurais jamais pu saisir les opportunités qui m'ont été proposées. Malgré les 500 km qui nous ont séparé durant ces deux années de Master, ils ont été l'épaule sur laquelle je pouvais me lamenter et pleurer, mais aussi le soutien émotionnel dont j'avais tant besoin. Je n'ai cessé de penser à eux lorsque l'envie de tout arrêter et le doute me submergeait, mais leur fierté valait mieux que mes maux. Ce sont leurs nombreux sacrifices qui m'ont permis d'être là où je suis aujourd'hui, c'est donc à eux que je veux dédier ma réussite ainsi que la personne que je suis devenue.

SOMMAIRE

Regards croisés sur l'indivision : entre choix et contrainte légale

Introduction

PARTIE I : Le rôle du notaire dans la mise en place et dans la gestion de l'indivision

- I.** La prévention du conflit avec le nouveau notaire médiateur
- II.** Le devoir de conseil et de responsabilité : un cadre pour une liquidation efficace et sécurisée

PARTIE II : Le rôle du notaire dans le partage qui met un terme à l'indivision

- I.** L'élaboration du projet de partage en application des dernières volontés du défunt
- II.** La fiscalité applicable à la sortie de l'indivision

Conclusion

INTRODUCTION

L'origine du notariat remonte à l'Antiquité, notamment en Égypte, en Perse, puis en Grèce et à Rome. Le « Notarius » avait un simple rôle de scribe et retranscrivait les textes promulgués par diverses juridictions.

Leur fonction a au fil du temps évolué, au IIIème siècle ils sont des fonctionnaires qui authentifient des contrats au nom de l'État et qui recensent les terres afin de déterminer l'assiette de l'impôt foncier.

Depuis, la profession s'est considérablement élargie. Aujourd'hui, il ne s'agit plus seulement d'authentifier des actes et des contrats, mais d'accompagner les personnes dans les meilleurs moments de leur vie comme dans les pires.

Qu'on le veuille ou non, on a systématiquement recours à un notaire qu'il s'agisse de planifier une succession, gérer son patrimoine, ou réaliser des opérations d'optimisation fiscales.

Ce qui a particulièrement changé c'est la place qu'a pris la dimension sociale dans la profession. L'aisance du contact, l'éloquence, et même la réaction à avoir face à certaines situations sont des comportements qui s'apprennent. Le notaire doit savoir s'adresser à ses clients, en les conseillant sans les vexer, faire face à de nombreux conflits familiaux, s'adapter, prévenir certains débordements etc.

C'est là toute la difficulté que je souhaite évoquer dans ce mémoire, une difficulté à laquelle on ne pense pas systématiquement et qui est pourtant présente dans chaque dossier, peu importe son envergure.

« Il est vrai qu'une étude de notaire, c'est presque comme une église : on y médite, on se recueille ... et on espère beaucoup »

Philippe Saimbert.

Pourquoi ce projet professionnel ? Tout simplement parce qu'il me tient à cœur de m'accomplir au sein d'une profession qui ne s'attache pas à la routine, et où toutes les situations juridiques qui se présenteront seront uniques et évolutives. Mais également pour la dimension sociale, relationnelle de la profession notariale. Une facette du métier qui rejoint des aspects de ma personnalité, étant très attachée aux valeurs altruistes. Pour moi, il faut parvenir à faire de son métier une vocation, et le notariat ne peut être qu'enrichissant en ce sens.

Pour se faire j'ai effectué un stage de deux mois au sein de l'étude notariale de Maître Florian HYEST, notaire à TROYES. Une étude qui a vu le jour en 2019, et qui propose son expertise dans de nombreux domaines du droit (couples, familles, donations, successions, immobilier, entreprises, droit rural, fiscalité, patrimoine, collectivités locales).

Mon mémoire de pratique professionnelle expose l'étude d'une succession et d'un concubinage avec demande de partage judiciaire, mêlant vieilles querelles familiales, interrogations liquidatives complexes et optimisation fiscale.

Afin de préserver l'anonymat des personnes visées aux dossiers, leurs états civils seront remplacés et toutes informations jugées sensibles ne seront pas mentionnées.

En l'espèce dans le premier cas, le défunt est décédé en 2003 et laisse pour lui succéder son épouse séparée de bien en 3^{ème} noces, et ses trois enfants : une fille issue de son premier mariage, un fils issu de sa seconde union et un autre fils issu de son union actuelle.

Un premier notaire a été chargé par la famille de régler la succession, mais ne parvenant pas à un accord amiable, ils ont fait appel à un second notaire en vain. Faute pour les parties de parvenir à un accord sur les modalités du partage, la conjointe survivante n'a eu d'autre choix que de solliciter un partage judiciaire.

Un jugement intervenu en date du 24 septembre 2021 a décidé, en tenant compte des contestations s'agissant de la désignation d'un notaire, de désigner le Président de la Chambre Interdépartementale des notaires de l'Aube avec faculté de délégation (à l'exception des deux notaires précédents). C'est ainsi que le 1^{er} décembre 2021, un courrier de désignation par la Chambre arriva à l'étude et désigna par tirage au sort Maître HYEST, afin qu'il procède aux opérations de liquidations et de partages.

Dans le second cas, il s'agissait de deux concubins qui, durant leur vie commune, avaient acquis un ensemble conséquent de biens. Mais à la suite d'une séparation houleuse rien ne vas plus, et la concubine finit par demander le partage judiciaire de leur indivision.

À cette suite, Maître HYEST est une fois de plus désigné pour procéder aux opérations de liquidation. Une longue période de médiation menée par le notaire entre les concubins finit par les mettre d'accord mais le concubin décède avant d'avoir pu signer le projet de partage.

Ce décès vient changer la donne, le concubin ayant de son vivant rédigé un testament au profit de sa concubine, il finit de ce fait par priver sa fille unique de tout droits en pleine propriété dans sa succession. C'est alors que de nouveaux conflits naissent entre la légataire et l'héritière en ligne directe.

Face aux difficultés soulevées par de telles situations, le notaire n'est plus seulement un professionnel du droit, il se doit d'être également une oreille attentive, un conseiller impartial et parfois même un médiateur.

A l'heure actuelle, tous les projets de partage de succession proposés par l'étude ont été une fois de plus refusés par les héritiers dans la première affaire. Quant à la seconde, le concubin venant de décéder, il a été difficile d'expliquer aux héritiers qu'ils n'auraient que des droits indivis.

La piste de réflexion qui sera la mienne aujourd'hui consiste à m'interroger sur le régime de l'indivision, ses bienfaits et ses inconvénients. L'indivision s'entend de la situation d'un bien ou d'un ensemble de biens sur lequel plusieurs personnes sont titulaires de droits de même nature, sans qu'aucune d'entre elles n'aient de droits exclusifs sur une partie déterminée¹.

Chacun des deux dossiers présentent l'indivision de façons différentes, l'une se révèle être une indivision subie dans le cadre d'une succession, l'autre une indivision choisie dans le cadre d'un concubinage. C'est pourquoi il est indispensable d'analyser les points de discordances, les objections de chacun et les difficultés juridiques qui ont conduit ces familles à se déchirer dans un moment déjà si difficile sur le plan émotionnel. C'est à partir de là qu'il sera possible de cerner toute la complexité de ce régime, pourtant si indispensable en pratique. Les dossiers dont il est question seront tous deux décortiqués de leur ouverture jusqu'à aujourd'hui, pour en cerner tous les aspects.

¹ Définition Dalloz Lexique

Comment assurer une gestion harmonieuse des biens indivis lorsque les intérêts de chacun divergent et rendent une conciliation impossible à mettre en œuvre ? L'intervention du juge s'avère-t-elle inévitable ? Et dans quelle mesure prévenir le risque d'une paralysie totale de l'indivision, peut permettre d'assurer sa sauvegarde ?

Nous le savons, la fonction notariale légitime le notaire à accompagner les indivisaires afin de faire émerger entre eux un consensus, et ce, en toute neutralité. Il intervient donc en amont du juge, pour tenter de parvenir à une solution amiable, mais parfois en aval également.

La mission du notaire ne s'arrête donc pas seulement à la répartition des biens objets de l'indivision, c'est une véritable clé de voute dans la gestion même du bien indivis. Son rôle allant finalement de la simple valorisation des biens à la garantie de l'impartialité et de la transparence dans les procédures qui lui sont présentées.

Il fournit des conseils juridiques, aide à la médiation entre les indivisaires. Il est finalement présent à la fois dans la mise en place de l'indivision mais aussi dans la gestion de celle-ci (PARTIE I). Mais ce n'est pas tout, il rédige l'acte de partage et accomplit les formalités c'est pourquoi il joue un rôle essentiel dans le partage qui met fin à l'indivision (PARTIE II).

PARTIE I :

***LE RÔLE DU NOTAIRE DANS LA
MISE EN PLACE ET DANS LA
GESTION DE L'INDIVISION***

Dans le Code Napoléon on pouvait lire la chose suivante : « *l'indivision est considérée comme un état précaire, ni organisée, ni même règlementée* ». C'est bien parce que l'indivision est un régime complexe qu'elle mérite une attention particulière avant de s'y engager.

Face à des enjeux juridiques toujours plus nombreux et lourds pour les indivisaires, le notaire semble devoir occuper une position centrale. C'est par ses connaissances étendues dans de nombreux domaines du droit qu'il va venir conseiller les indivisaires dans la gestion et la sécurisation de leur indivision.

Ce qu'il faut assimiler c'est que lorsque le notaire fait face à une indivision, il n'est plus seulement un simple rédacteur ou un authenticateur d'acte, il devient un véritable conseiller juridique (II) et un médiateur (I) pour ses clients.

I. La prévention du conflit avec le nouveau notaire médiateur

Depuis le décret du 25 février 2022, le législateur a imposé un nouveau principe : l'injonction à la médiation. Cela signifie qu'à défaut d'accord entre les parties le juge peut les enjoindre à recourir à un médiateur.

Une pratique récente dont le notaire est déjà un ambassadeur, les centres de médiations notariales n'ont cessés de croître depuis quelques années.

Pour rappel, la médiation est un processus par lequel deux ou plusieurs parties tentent de parvenir à un accord en vue de la résolution amiable de leurs différends, avec l'aide d'un tiers, le médiateur, choisi par elles ou désignés par le magistrat saisi du litige.

Depuis l'adoption de la loi de modernisation de la justice du 21^{ème} siècle, les notaires comme les avocats et les commissaires de justice peuvent proposer des médiations.

Mais pourquoi avoir choisi le notaire pour effectuer un telle mission ? Puisque par son activité de conseiller juridique auprès des familles, à la recherche du compromis, il agit déjà en amiable compositeur.

Une solution qui a été proposée dans notre affaire de concubinage puisque les concubins ne parvenaient pas à se mettre d'accord pour un projet de partage de leur indivision. Il est alors apparu essentiel au notaire de favoriser le dialogue entre les parties et poser les conditions à la résolution de leur litige (B). Un processus où l'indépendance du notaire est essentielle notamment en raison du besoin d'agir en toute impartialité (A).

Dans les deux affaires objets de ce mémoire, une seule a effectivement fait l'objet d'une médiation, toutefois il me semble important de démontrer en quoi elle aurait pu être indispensable dans les deux.

A) Une solution à la recherche de l'impartialité

Le notaire, aux termes de la loi, ne peut jamais promouvoir l'intérêt d'une partie au détriment des autres. Il convient de souligner que l'impartialité est une exigence consubstantielle à la notion même de justice. En bref, toutes les personnes intéressées à l'acte notarié ont les mêmes droits à sa sollicitude car elles sont indistinctement égales devant la loi, dont le notaire est la personnalisation et l'instrument.

Mais il est contrefait de penser que seul le notaire intervient. En effet, dans la première affaire, c'est le juge qui est intervenu sur demande de la conjointe survivante. Il n'apparaît pas comme un médiateur au sens strict du terme et pourtant en pratique c'est souvent le premier à être saisi (1).

Toutefois, et toujours dans un souci d'impartialité, le juge est parfois obligé de désigner un notaire pour régler des questions liquidatives complexes ne relevant pas de sa compétence (2).

1. L'inévitable recours au juge

Idéalement, le partage d'une indivision se règle amiablement entre les coindivisaires. Le partage judiciaire n'étant envisagé par le législateur qu'à titre subsidiaire. Dans certaines situations ce dernier recours est néanmoins inévitable notamment lorsqu'un coindivisaire crée volontairement une situation de blocage.

C'est pourquoi, si la gestion de l'indivision devient trop complexe pour les indivisaires et que l'un ou plusieurs d'entre eux souhaitent en sortir, le partage de l'indivision en est la sortie naturelle. Mais c'est ici qu'apparaît le premier problème, il n'y a que deux moyens de sortir de l'indivision : vendre le bien indivis et s'en répartir le prix ou demander le partage.

Or dans les deux affaires objet des présentes, nous allons voir que le partage amiable ou la vente du bien indivis n'étaient pas des solutions envisageables.

Si nous imaginons un monde idyllique où l'indivision serait composée de biens d'égale valeur et où chaque indivisaire souhaiterait l'attribution d'un bien différent, il serait certain que le partage amiable ne poserait guère de soucis. Mais généralement ce qui est proposé pour sortir d'une indivision un peu plus complexe correspond à un rachat de quote-part indivise.

Une situation qui ne fonctionne qu'en présence d'un accord entre les coindivisaires. Néanmoins, dans le cas de nos concubins il est difficile d'imaginer devoir demander à l'un ou à l'autre, du fait de leur considérable patrimoine, de racheter la quote-part de l'autre afin de mettre fin à leur indivision.

Montant rachat pour le concubin
Actif net indivis = 422.241,00 €
Soulte = $422.241 / 2$ soit <u>211.120,5 €</u>

Une somme conséquente et cause de blocage puisqu'aucun des indivisaires ne peut les régler afin de libérer celui qui souhaite en sortir.

Même chose dans le cadre de la seconde affaire, comment convaincre unanimement les trois héritiers de se mettre d'accord sur le principe et les modalités du partage ?

Pourtant, à la lecture de l'article 815 du Code civil il est exprimé que « *nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision* ». C'est sur la base de ce fondement qu'une ultime solution existe : saisir le juge afin qu'il répartisse les biens indivis de la manière la plus équitable possible entre les coindivisaires. Une solution envisageable uniquement après un échec de résolution amiable dont il convient de rapporter la preuve au juge (article 840 du Code civil).

Dans les deux affaires présentées c'est ce qui s'est passé, après tentative de partage amiable n'ayant pas abouti, la concubine et la conjointe survivante ont toutes deux assigné leurs coindivisaires aux fins de partage de l'indivision existante entre eux.

Souvent le partage judiciaire fait peur, par sa longueur, l'amplification des conflits qu'il peut provoquer, son coût financier important (frais d'avocats, d'expertises, frais de commissaires de justice ou même frais notariés).

Cependant c'est une procédure qu'il ne faut pas voir uniquement d'un mauvais œil, en effet, elle possède quelques avantages. Parmi eux, et celui qui nous intéresse le plus : l'impartialité et donc la certitude d'obtenir un partage équitable. Même si on n'y pense pas forcément au premier abord, se faire accompagner d'un avocat et confier ses problèmes à un juge peut dans un certain sens apaiser les personnes.

Dans le cas d'espèce, notamment en ce qui concerne la conjointe survivante, son fils, et les deux autres héritiers du défunt, le passage devant le juge a permis de prendre des mesures rapides afin de protéger les intérêts de chacun.

Dans le jugement² intervenu en date du 24 septembre 2021, la veuve ne s'est pas contentée de demander « *l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage judiciaire de la succession* », elle a également demandé à se faire attribuer préférentiellement le logement de la famille à charge de soulte. Elle est allée jusqu'à préciser, qu'en cas d'accord en cours de procédure les coindivisaires pourront tout à fait poursuivre le partage amiable. La première fille du défunt, exposant également ses demandes, ne s'est pas opposée à cette attribution.

Une attribution que le juge a prononcée à l'issue du jugement puisque la conjointe survivante remplissait les conditions de cette attribution, à savoir : que le bien ait été la dernière résidence commune des époux.

Le juge a toutefois bien précisé que cette attribution préférentielle ne s'appliquerait qu'à charge de soulte au trois autres héritiers. Cela se justifie aisément puisque le bien constitue le seul bien immobiliers objet de la succession. En conséquence, à défaut de soulte de leur belle-mère, les héritiers ne recevraient pas leur part réservataire et pourraient donc intenter contre elle une action en réduction. De plus, si la conjointe n'avait pas sollicité une telle demande, en vertu de ses droits légaux, elle aurait été soumise au régime de l'indivision. Une fois de plus, ce qui n'est pas souhaitable au vu des relations qu'elle entretient avec ses beaux-enfants. Toutefois, rappelons que la décision de maintenir l'indivision ou d'attribuer préférentiellement un bien appartient au juge par son appréciation souveraine. En l'espèce elle n'avait pas lieu d'être discutée puisque l'article 824 du Code civil lui impose d'examiner la demande d'attribution préférentielle préalablement à la demande de maintien dans l'indivision.

Pour conclure sur ce point et afin de chiffrer le montant de la soulte avec l'attribution préférentielle du logement, voici un tableau.

Montant de la soulte avec attribution préférentielle du logement
Actif net de succession = 165.765,83 €
Valeur vénale du logement de la famille = 120.000,00 €
Art. 913 du Code civil fixe le montant de la quotité disponible à $\frac{1}{4}$ de la valeur de la succession et la réserve héréditaire à $\frac{3}{4}$.
La conjointe a opté, en vertu de la donation entre époux, pour le $\frac{1}{4}$ en pleine propriété et les $\frac{3}{4}$ en usufruit.

² Annexe n° 1

$$\begin{aligned}\text{Soulte} &= \frac{1}{4} \times 165.765,83 = 41.441,46 \text{ €} \\ 120.000,00 - 41.441,46 &= \underline{\underline{78.558,54 \text{ €}}}\end{aligned}$$

On peut constater qu'en demandant le partage judiciaire et notamment l'attribution préférentielle du logement, la conjointe devra verser une indemnité quasiment égale à la moitié de l'actif de succession.

Toutefois, il faut relativiser cette situation, puisque dans le cadre d'un partage amiable si les coindivisaires le souhaitent ils auraient pu bloquer davantage la situation.

Comme le dit le célèbre dicton « *c'est un mal pour un bien* », certes la conjointe aurait pu s'éviter de régler une soulte mais combien de temps aurait pu durer l'indivision ? Alors qu'avec le partage judiciaire il lui a été attribué avec pour seul inconvénient de devoir verser une soulte aux héritiers lors du partage.

Le juge n'est toutefois pas le seul à intervenir en figure impartiale, il est fréquent qu'il nomme un notaire pour réaliser un projet de partage.

2. La désignation d'un notaire

En sa qualité d'expert du droit, le notaire est, dans une telle situation, le bras droit du juge. Son rôle est d'abord de dresser un état des forces et des charges du patrimoine à partager, puis de proposer des solutions de répartition afin de mettre tout le monde d'accord.

Dans les deux affaires présentées, le juge a décidé de nommer un notaire, mais rappelons toutefois que dans le cadre d'un partage judiciaire la nomination d'un notaire ne s'impose pas au tribunal. Le juge laisse en effet la liberté aux parties de choisir elles-mêmes le notaire qui procédera aux opérations de liquidation et de partage.

Pourquoi la nomination d'un notaire est alors si fréquente en pratique ? Tout simplement parce que ce sont des procédures qui s'annoncent lourdes, le juge préfère alors confier la complexité des opérations de partage à un professionnel de ces questions.

Dans nos deux affaires, les difficultés juridiques n'étaient pas difficiles à déceler. Dans celle avec la conjointe survivante le jugement n'est intervenu qu'en 2021 alors que le défunt était décédé en 2003. Ce qui laisse présager une indivision qui avait déjà duré 18 ans, et de ce fait des comptes à faire sur une période longue, avec des conflits qui n'ont cessé de croître entre les coindivisaires. Dans l'autre affaire même chose, les deux concubins ne parvenaient pas à un accord amiable et avaient un patrimoine important à partager et des comptes à faire également.

Mais comme évoqué précédemment, le juge peut laisser libre choix aux parties de choisir le notaire qui se chargera de ces opérations.

Dans le cas des concubins, Maître HYEST a été désigné par la Chambre interdépartementale des notaires sur décision du juge.

Mais dans le cas de la conjointe, celle-ci a demandé au juge la désignation du Président de la Chambre Interdépartementale des Notaires avec faculté de délégation. Sa belle-fille a donné son accord sur ce point mais avec une réserve : elle a demandé au juge d'exclure le notaire initialement en charge de la succession et ses associés. Ce dernier ayant eu le temps de réaliser l'acte de notoriété, l'attestation de propriété immobilière et la déclaration d'option de la conjointe survivante mais pas l'acte de partage faute d'accord entre les parties. La belle-fille justifie ce choix en affirmant que l'étude est intervenue au soutien des intérêts de sa belle-mère.

Un conflit d'intérêt serait-il né avec le premier notaire ? Je n'ai pas la réponse à cette question toutefois, au regard des faits je pense pouvoir apporter quelques éléments de réponse. Après avoir discuté avec la collaboratrice de Maître HYEST sur certains détails du dossier je me suis aperçue d'une mention particulière dans les attributions de la veuve. On peut y lire « *Par confusion sur elle-même, le montant de son rétablissement pour l'encaissement du solde des comptes du défunt à la Caisse de Crédit Agricole* » pour un montant de **1.721,13 €**.

Puis en allant chercher un peu plus loin, je découvre un mail du Crédit Agricole qui, en réponse à un courrier sur la position des comptes du défunt, répond qu'elle a déjà versé le solde de ceux-ci à l'étude du précédent notaire. En conséquence, le solde aurait dû être renvoyé à Maître HYEST, étant nouvellement chargé des opérations de partage afin qu'il puisse séquestrer cette somme jusqu'au partage définitif.

La collaboratrice de Maître HYEST a alors adressé un courrier à l'étude concernée pour savoir ce qu'il en était. Celle-ci, dans un mail en date du 8 août 2023³, a répondu que le Crédit Agricole lui avait bel et bien adressé les fonds mais que « *compte tenu des avances effectuées par le conjoint survivant, ladite somme lui a été adressée* ».

Une erreur fatale lorsqu'on connaît la tournure qu'on prit les relations intrafamiliales aujourd'hui. La loi impose en effet que dans cet intervalle, les fonds ne peuvent être mis à la disposition d'aucun héritiers, puisque le notaire ne peut s'en servir que dans le but de payer les dettes du défunt. Une situation qui a été perçue comme un franchissement de son devoir d'impartialité et qui aurait pu lui coûter gros.

Rappelons que le notaire est en effet tenu à des obligations déontologiques, et que si un manquement est constaté et conduit la victime à un préjudice, elle est en droit de saisir la juridiction disciplinaire du notariat. Dans un tel cas, les héritiers auraient tout à fait pu intenter une telle action. La saisie de la justice est également possible, mais souvent une médiation sera préalablement imposée.

Pour terminer cette intervention il conviendra juste de mentionner quel est le rôle du notaire dans la procédure de partage judiciaire. Il a bien sûr une mission globale qui consiste à :

- Réaliser une estimation des biens
- Réaliser un compte d'administration de l'indivision à la date la plus proche du partage
- Établir une masse partageable
- Composer les lots
- Proposer un projet d'attribution

Un travail qui a été réalisé dans les deux affaires présentées et qui s'attache à trouver une solution afin de pacifier le conflit existant entre les différents coindivisaires.

En définitive, il va sans dire que la notion d'impartialité est centrale et qu'elle se réalise en passant par les professionnels du droit. Pour autant, elle peut parfois donner lieu à des conflits de nature diverses comme on a pu le voir.

Qu'est qui aurait pu les éviter finalement ? De mon point de vue, les professionnels du droit doivent se montrer vigilants. Dans la profession notariale, l'équilibre entre l'humanité et les règles légales a sa place. Mais gare à ne pas privilégier l'une par rapport à l'autre. Dans notre cas le notaire avait la volonté d'aider sa cliente en réalisant ce virement, toutefois déontologiquement il n'en était pas autorisé. Il aurait peut-être dû relancer davantage les banques pour obtenir des fonds plus rapidement et procéder lui-même au paiement des dettes.

³ Annexe n° 2

Quant à l'attribution préférentielle du logement, qui était certes justifiée en l'espèce, mais qui a fait l'objet d'une indivision de 18 ans avant demande en partage judiciaire. *N'aurait ce pas été un gain de temps si une donation du logement avait été réalisée par le défunt de son vivant ?* Si cela avait été le cas, l'indivision n'aurait porté que sur des actifs financiers et aurait peut-être évité ce recours devant le juge, tandis que la conjointe aurait immédiatement reçu le bien en pleine propriété.

B) Une solution à la recherche de la pacification du conflit

La médiation consiste en un traitement égal, sans partis pris et implique donc de la part du médiateur une forme de distanciation. Cette notion renvoi finalement à la relation que le médiateur doit adopter avec les parties, la neutralité quant à elle est afférente au processus lui-même.

Nombreux ont d'ailleurs été les auteurs qui ont souligné les points communs que possédaient le notariat avec la médiation, apparaissant comme un complément novateur des missions traditionnelles, la médiation a commencé à se développer (1). C'est pourquoi dans l'affaire des concubins, Maître HYEST a proposé de recourir à ce mode alternatif de règlement des différends.

Mais la médiation n'est pas qu'une manière de pacifier le conflit en toute impartialité, elle permet également au notaire d'apparaître comme une figure de conseiller familial (2).

1. Le développement de l'activité de médiation

Face à l'engorgement des tribunaux et à la volonté croissante de privilégier des solutions amiables, la médiation notariale connaît un essor significatif. Porté par la confiance accordée aux notaires et leurs expertises dans les domaines familiaux et patrimoniaux, cette pratique s'inscrit désormais comme une voie privilégiée de résolution des conflits, à la croisée du droit et du dialogue.

Une solution qui a été proposé dans la seconde affaire concernant nos deux concubins qui, du vivant de Monsieur, ne parvenaient plus à dialoguer. Ayant été désigné par la Chambre interdépartementale des notaires pour intervenir dans ce dossier, Maître HYEST a rapidement constaté que Monsieur ne répondait à aucune de ses sollicitations par mail. Or il fallait agir vite, on le sait une indivision sans communication et avec des conflits naissant ne fait pas bon ménage.

Pour mettre tout cela en lumière et comprendre cette nouvelle alternative, voici un tableau comparatif des arguments en faveur de la médiation notariale par rapport à la voie judiciaire.

	Médiation notariale	Voie judiciaire
Rapidité	Délai de résolution généralement plus court (quelques semaines à quelques mois)	Procédure souvent longue (plusieurs mois à plusieurs années)
Coût	Moins onéreux dans la plupart des cas (honoraires partagés, pas de frais de justice)	Frais de justice, d'avocat, d'expertise, potentiellement plus élevés

Relation entre parties	Favorise le dialogue, la coopération et la préservation des liens (famille, associés)	Peut aggraver les tensions et les conflits entre les parties
Confidentialité	Processus totalement confidentiel	Les procédures sont en général publiques (sauf cas particuliers)
Souplesse	Flexible : les parties définissent ensemble les modalités de résolution	Rigide : suit des règles de procédure strictes
Maîtrise de la solution	Les parties construisent elles-mêmes leur accord	Décision imposée par le juge, parfois insatisfaisante pour les deux camps
Expertise du notaire	Le notaire médiateur connaît bien le droit civil, familial et patrimonial	Le juge est compétent juridiquement mais ne connaît pas toujours le contexte personnel
Durabilité de l'accord	Accord souvent mieux respecté car accepté volontairement par les parties	Risque de contestation ou d'appel, voire d'inexécution
Force exécutoire	Peut-être conférée par le notaire ou par homologation judiciaire	Jugement exécutoire par nature
Approche personnalisée	Approche centrée sur les besoins et intérêts des personnes en conflit	Application stricte de la loi, sans toujours prendre en compte l'humain

Pourquoi une médiation comme solution ? Le partage des biens indivis peut se faire soit à l'amiable, soit par voie judiciaire. Lorsque les indivisaires n'arrivent pas à s'entendre seuls, faire appel à un notaire médiateur, offre plusieurs avantages par rapport à un partage imposé par le juge.

D'abord c'est une **solution sur mesure et adapté aux besoins des parties**. En médiation, les coindivisaires peuvent exprimer leurs préférences : qui tient à la maison familiale, qui préfère une soulte, qui souhaite garder un terrain, etc. Le médiateur aide à trouver un accord équilibré, basé sur les valeurs affectives, pratiques ou économiques des biens. Contrairement au juge, le médiateur n'impose pas une solution, mais aide à en construire une personnalisée et consensuelle. En l'espèce tout n'était pas perdu, une séparation d'une communauté de vie de plusieurs années peut être frustrante et entraîner des difficultés à communiquer.

Mais le rôle du médiateur est de faciliter ce dialogue. Dans une formation sur la médiation notariale à laquelle Maître HYEST a participé en février 2025 on peut lire « *Le plus gros problème de la communication c'est qu'on n'écoute pas pour comprendre on écoute pour répondre* ». Parce que le médiateur n'est pas là pour foncer tête baissée à la solution, son rôle consiste à relever les signifiants, écouter, questionner et accueillir les émotions de ses clients.

Dans cette affaire ce qui a permis de déboucher sur une solution amiable c'est le fait que le notaire ait écouté et compris la subjectivité et les opinions de chacun en se détachant du fond du dossier. Parce qu'on le sait, les conflits ne prennent que trop souvent leur source dans des non-dits, et c'est dans cette partie immergée que l'on retrouve les intérêts, les besoins, les préoccupations, les émotions, les valeurs et les motivations.

Ensuite, le recours à la médiation notariale c'est aussi **éviter un partage arbitraire ou frustrant**. En effet si l'indivision est bloquée par un conflit, comme c'était le cas entre les concubins, le juge aurait été saisi et aurait procédé à un partage judiciaire qui est à la fois aléatoire (tirage ou sort, vente aux enchères) et basé sur des attributions forcées. En intervenant et en proposant une médiation, Maître HYEST s'est voulu pragmatique et protecteur des intérêts de ses clients en qui il avait bon espoir de conciliation.

Enfin, le processus de médiation apparaît comme un **gain de temps et d'argent**, étant souvent plus rapide et moins coûteuse qu'un contentieux judiciaire qui nécessite des frais multiple (avocat, expert, tribunal). Pour se donner une ordre d'idée les honoraires demandés pour 5 séances de médiation⁴ d'une heure chacune ont été de 1.400 € TTC, soit 700 € chacun.

Mode de résolution	Coût estimé	Délai
Médiation notariale	500 € à 1 500 € (à deux)	Quelques semaines
Procédure judiciaire	2 000 € à 5 000 € ou plus	Plusieurs mois à années

Finalement, la médiation entre les deux concubins a porté ses fruits, la convention d'honoraire a été envoyée aux concubins le 27 juin 2024 et un courrier constatant leur accord leur a été envoyé le 21 octobre 2024.

Les séances de médiation menées par Maître HYEST ont permis de mettre en lumière leurs arguments respectifs afin de s'attribuer les biens qu'ils souhaitaient, et ce, sans soulte. Des estimations ont été faites sur tous les biens et n'ont données lieux à aucun conflits, les prêts ont été convenus remboursables par celui ou celle qui était devenu plein propriétaire du bien, à charge de demander une désolidarisation de l'autre.

Tout est rentrer dans l'ordre, une bonne chose à la fois pour les clients qui s'en sorte à moindre coût, et pour le notaire qui est, à la fois, enrichi d'une nouvelle manière de travailler et d'un gain de temps non négligeable dans ses dossiers.

En définitive, la médiation semble plus humaine, rapide et souple tandis qu'une voie judiciaire est plus formelle contraignante mais nécessaire en cas d'échec de la médiation ou de conflits graves.

2. Les limites du recours à la médiation

Si la médiation présente de nombreux avantages en matière de résolution amiable des conflits, elle n'est pas pour autant exempte de limites. Dans certains cas, notamment lorsque le dialogue est rompu ou que les tensions sont trop profondes, ce mode alternatif peut s'avérer inefficace, voire contre-productif. Il est donc essentiel d'en comprendre les inconvénients pour en évaluer la pertinence selon la nature du litige.

Balance faite des différents arguments, la médiation est une solution qui n'a pas été envisagée par Maître HYEST dans le cas de la première affaire présentée.

Revenons-en aux faits, en 2003 à la suite du décès, une indivision s'est ouverte entre sa conjointe et ses trois enfants issus d'unions différentes. Une situation qui s'est prolongée jusqu'en 2021 et dont la conjointe survivante a tenté de mettre fin en demandant judiciairement la liquidation et le partage de la succession de son défunt mari.

Aujourd'hui ou est-on ? À la suite de nombreux conflits et de difficultés juridiques toujours plus intenses, le partage n'est pas encore signé et l'indivision perdure.

La médiation est-elle envisageable dans cette affaire ? Une question qui a très certainement dû traverser l'esprit de Maître HYEST, mais en vain. C'est pourquoi il m'a semblé intéressant de mettre en lumière les raisons, aussi nombreuses soient-elles, de la renonciation à cette solution pourtant si bénéfique en pratique (conf. partie précédente).

⁴ Annexe n° 8

Plusieurs raisons à cela, d'abord parce la médiation nécessite une **volonté commune de dialoguer**, et donc le consentement volontaire de toutes les parties à chercher un accord. Si l'une des parties refuse de coopérer, de discuter ou d'écouter, le processus est alors bloqué. Or le dialogue était dans cette affaire impossible, on le voit ne serait-ce que par le fait que chacun des protagonistes ne communiquaient entre eux que par l'intermédiaire de leurs avocats. La médiation ne peut pas imposer une solution comme le fait un juge, imaginons un instant ou en seraient les tentatives de médiation si le juge ne s'était pas prononcé en faveur du partage de la succession ? Parce que quelque part, essayer de se mettre d'accord avec le notaire sur les modalités du partage et le projet de liquidation est déjà une sorte de médiation, mais dans notre cas restée infructueuse.

De plus, dans les conflits anciens (familiaux, successoraux, entre co-indivisaires), les rancunes accumulées peuvent rendre toutes **communications constructives difficiles** voire impossibles. En ce sens que la médiation peut retarder inutilement la saisine du juge alors que la voie judiciaire serait plus directe. Parce oui, même la médiation peut échouer, en refusant de demander aux parties de passer par une médiation Maître HYEST a peut-être évité une double procédure (échec de la médiation → retour au tribunal), donc une perte d'énergie, d'argent et de temps.

Enfin, dans cette affaire ce qui avait posé un problème dès le début était le manque d'impartialité du premier notaire. La nomination d'un autre notaire a permis aux parties d'être plus sereines sur la **notion d'égalité de traitement**. On imagine donc que le climat peut rester méfiant avec une certaine hostilité même à l'égard du nouveau notaire, une prise d'initiative pour proposer une médiation aurait pu être mal perçue.

La médiation notariale est souvent présentée comme une **solution moderne**, souple et apaisante pour résoudre les conflits, notamment familiaux ou patrimoniaux. Toutefois, il est essentiel de ne pas l'idéaliser à outrance, car elle comporte aussi des limites importantes qu'il faut prendre en compte.

Il faut donc bel et bien reconnaître ses qualités, mais éviter de la considérer comme une solution miracle. Pour le comprendre, voici un tableau comparatifs que j'ai réalisé pour mettre en lumière ses bienfaits mais également ses travers.

Aspects	Positifs	Négatifs / Limites
Coût	Moins coûteuse que la procédure judiciaire traditionnelle	Peut tout de même représenter un coût important selon la durée du processus
Temps	Délai de résolution plus court que devant les tribunaux	Si les parties sont peu coopératives, cela peut s'éterniser
Confidentialité	Processus confidentiel	Aucune publicité des débats, ce qui peut limiter les recours
Relation entre les parties	Préserve ou rétablit les liens personnels (famille, héritiers, etc.)	Peut être difficile si les tensions sont très fortes ou anciennes
Neutralité du notaire	Notaire impartial et formé à la médiation	Certains peuvent douter de sa neutralité si le notaire connaît une des parties

Souplesse du processus	Procédure flexible, adaptée au rythme et aux besoins des parties	Moins structurée qu'une procédure judiciaire : risque d'incompréhensions
Issue de la médiation	Accord souvent durable car issu du dialogue et de la volonté des parties	Aucune garantie d'aboutir à un accord
Exécution de l'accord	L'accord peut être homologué par un juge ou recevoir force exécutoire par acte notarié	Si pas d'accord, retour à la case départ avec recours au juge
Champ d'application	Bien adapté aux litiges familiaux, successoraux, patrimoniaux	Moins adapté aux litiges complexes ou impliquant des tiers absents

In fine, la voie judiciaire ne semble pas avoir été une si mauvaise idée. La médiation notariale n'est efficace que lorsqu'un dialogue reste possible, même s'il est fragile, ce qui était le cas avec nos concubins. Mais si les positions sont figées, le ressentiment trop ancien, ou la mauvaise foi présente, alors la voie judiciaire, avec ses règles et son autorité, est souvent la seule issue efficace et équitable. C'est pourquoi Maître HUEST a écarté cette possibilité.

Quel est mon point de mon point de vue ? Malgré ses atouts, la médiation notariale ne constitue pas une solution universelle. Elle peut donner lieu à des histoires enrichissantes mais son efficacité dépend étroitement de la volonté des parties à dialoguer, de l'équilibre entre elles et de la nature du litige. Il est donc essentiel de l'envisager comme un outil complémentaire de résolution des conflits, et non comme une réponse systématique. Une évaluation rigoureuse du contexte et des enjeux reste indispensable avant de recourir à cette méthode.

Avec nos concubins, cette alternative à la voie judiciaire a semble-t-il bien fonctionné puisque le notaire est intervenu rapidement. Mais de mon point de vue c'est aussi et surtout parce que les conflits n'étaient pas de la même nature. Ici les concubins se séparaient ce qui laisse entendre une certaine tristesse et une communication difficile. Ils ne se voulaient pas la guerre, simplement que le notaire parvienne à entendre leurs ressentis respectifs afin de réaliser un projet de partage au plus proche de leurs attentes. Or dans la première affaire, il ne s'agissait pas d'une séparation mais d'un décès, ce qui laisse présager des conflits liés à l'héritage, des enfants qui ne souhaitaient pas que la troisième épouse de leur père s'empare de tout, de vieilles rancœurs de l'enfance etc. En bref le mal était déjà fait puisqu'il fallait un gagnant, un compromis aurait été impossible même s'il n'aurait porté que sur certains aspects du partage. C'est pourquoi laisser au juge le soin de décider du sort de cette affaire c'était en confier l'issue de la manière la plus neutre qui soit.

II. Le devoir de conseil et de responsabilité : un cadre pour une liquidation efficace et sécurisée

Il ne va pas sans dire que le régime de l'indivision est gouverné par des textes complexes (art. 815 à 815-18 du code civil), c'est pourquoi un accompagnement est essentiel.

Le notaire en tant que professionnel du droit et fervent connaisseur de la jurisprudence associée, va pouvoir orienter les indivisaires dans leurs choix.

À ce stade, il ne se contente pas d'une analyse purement juridique des faits, mais il intègre également une analyse patrimoniale. Prenant à la fois en compte, la situation familiale des indivisaires, leurs objectifs patrimoniaux, les interactions qu'ils peuvent avoir avec d'autre régime juridique, comme celui du mariage, du PACS ou de la succession.

Les liquidations d'indivision soulèvent généralement de grandes difficultés, c'est pourquoi il convient d'analyser les missions que le notaire assume en amont de la liquidation, notamment lors des étapes préparatoires telles que l'établissement de l'actif et du passif (A). Mais il ne doit pas perdre de vue le devoir de responsabilité qui pèse sur lui quant à la validité et à l'efficacité juridique des actes qu'il rédige, garantissant ainsi la sécurité juridique de l'ensemble de la procédure (B).

A) Les étapes préalables à la liquidation de l'indivision

Avant de procéder à la liquidation d'une indivision, il est indispensable de passer par un certain nombre d'étapes préparatoires destinées à encadrer juridiquement et à clarifier la situation patrimoniale des coindivisaires. Ces démarches visent à prévenir les désaccords en encadrant les droits et obligations des indivisaires dans l'attente du partage définitif. Parmi elles, le recours à une convention d'indivision permet d'organiser la gestion collective du patrimoine indivis lorsque le partage est différé, en fixant des règles claires entre les parties (1).

Le notaire joue alors un rôle déterminant dans cette phase préparatoire, qui nécessite à la fois rigueur technique et dialogue entre les parties. Au sein de ces étapes, l'établissement des comptes d'indivision permet de retracer les dépenses, apports ou avantages perçus par chacun, afin d'assurer une répartition juste lors du partage (2).

1. Le potentiel recours à la convention d'indivision

Instrument juridique souvent méconnu, la convention d'indivision permet aux coindivisaires de formaliser leur volonté de conserver ensemble un bien indivis, tout en encadrant sa gestion. Par ce contrat, ils définissent les droits, devoirs et responsabilités de chacun, dans le but de garantir une gestion apaisée et efficace du patrimoine commun.

Ce n'est pourtant pas une issue qui a été proposée dans les deux affaires étudiées, *mais alors pourquoi ?* Quand on voit que les deux indivisions se sont soldées par des conflits aux multiples facettes, il est légitime de se questionner sur ce point.

En façade, la convention d'indivision semble être un mode de simplification de gestion des biens indivis. C'est pourquoi la loi a expressément prévu au sein des articles 1873-1 à 1873-18 du Code civil la possibilité pour les coindivisaires d'organiser leur indivision par ce biais juridique. Cela s'apparente à un contrat conclu entre eux, au sein duquel seront listés les biens indivis, les parts de chacun, les charges afférentes aux différents biens etc.

Une solution qui aurait pu être appréciable pour nos concubins qui n'ont vu s'appliquer à eux que le régime légal de l'indivision, alors qu'ils auraient pu l'aménager à leur guise.

Concrètement, une convention d'indivision aurait pu leur permettre cinq choses dans leurs cas précis :

- ***Sécuriser la gestion de leurs biens puisque la convention serait venue fixer les règles de gestion pure***

En cas de désaccord, comme cela a pu être le cas lorsqu'ils ont décidés de mettre fin à leur couple, la convention aurait permis de ne pas affecter leur patrimoine. Par exemple s'ils avaient prévu de répartir leurs charges par moitié chacun dans leur convention et qu'au jour du conflit l'un d'entre eux avait décidé de ne pas honorer son paiement, l'autre aurait pu l'y obliger. Et ce, en vertu de la force obligatoire du contrat tout simplement. Parce qu'il ne faut pas oublier qu'un simple conflit de premier abord peut être source d'une baisse de valeur du bien demain en cas de négligence. En bref, se construire un patrimoine comme l'ont fait les concubins n'est pas chose aisée, le préserver est alors essentiel.

- ***Prévoir une stabilité dans le temps***

L'article 1873-3 du Code civil expose cette possibilité, en effet, la convention peut être conclue à durée déterminée. Cela signifie que sa durée ne pourra jamais être supérieure à 5 ans et qu'aucun partage ne pourra intervenir pendant ce délai sauf juste motif. Ce délai fermé permet notamment d'éviter une sortie précipitée et brutale de l'indivision. En se soumettant au régime légal de l'indivision et dans l'atmosphère de leur séparation brutale, il faut bien se dire qu'un des concubins aurait parfaitement pu forcer la vente d'un bien ou le partage. Puisqu'on le rappelle, si l'un n'est pas en accord avec cette décision, le choix revient au juge en vertu de son pouvoir souverain d'appréciation. Encore une fois, une procédure amiable et notamment encadrée par une convention, semble plus rapide et bien moins onéreuse.

- ***Encadrer la sortie de l'indivision***

Un argument qui suit logiquement le précédent, le contrat est malléable donc il peut permettre de prévoir les modalités de sortie de l'indivision. Les concubins auraient par exemple pu prévoir les conditions de revente des biens ou un droit de priorité pour le rachat de la part de l'autre dans le cas où leurs relations se gâteraient. Cela aurait évité les situations conflictuelles et bloquantes lorsque l'un souhaite vendre et l'autre non.

- ***Clarifier les contributions de chacun***

La convention d'indivision peut mentionner les apports respectifs, comme le financement du prêt, des travaux, des impôts, et des charges en général. Ce qui signifie qu'en cas de séparation, chacun se serait vu répartir équitablement ces frais. En l'espèce rappelons que c'est la médiation qui leur a permis de se répartir les différents prêts, Monsieur a gardé plus de biens mais il a aussi été attributaire des dettes. Matérialiser ce type d'accord en amont dans une convention peut permettre de gagner encore plus de temps lors de la liquidation.

- ***Réduire les incertitudes en cas de décès***

Eh oui, la meilleure pour la fin, le droit commun ne permet pas aux concubins d'être héritier l'un de l'autre, c'est pourquoi les notaires leur conseillent souvent de se faire réciproquement un testament. Mais la convention peut être un moyen de leur faciliter la gestion de la part du prédécédé. Si une convention avait été conclue au début de leur indivision, cela aurait permis à la concubine de continuer de faire fonctionner l'indivision en attendant le règlement de la succession, tout en évitant tout conflit avec l'héritière du défunt.

Même chose dans le cas de notre conjointe survivante dans la succession de son défunt mari, la conclusion d'une convention d'indivision entre les héritiers présente aussi de nombreux avantages.

Voici les principaux, même si certains rejoignent les précédents :

- ***Éviter les blocages et sécuriser la gestion du bien indivis***

Comme on l'a vu dans cette succession, après le décès de Monsieur, les héritiers sont tous devenus automatiquement coindivisaires sur son patrimoine. La convention aurait alors permis

de fixer des règles claires pour gérer les biens, comme précédemment, même si ici ce n'est pas pour les mêmes raisons. Fixer des règles de répartitions, aurait pu éviter à la conjointe survivante d'avancer à elle seule autant de frais sur le bien pendant plus de 22 ans. En formalisant cela dans l'accord, ils auraient pu tous opter pour une répartition équitable des charges entre eux et éviter le jour du partage à être face à de telles difficultés liquidatives.

- **Organiser le maintien temporaire de l'indivision**

Aïe... Le mot « temporaire » pique presque les yeux ici quand on sait combien de temps a duré et dure encore cette indivision. Encore plus quand on sait que la convention d'indivision aurait permis dès le départ de stabiliser la situation lorsque le partage est retardé pour diverses raisons (désaccords, impossibilité de revendre le bien etc.).

- **Préserver les liens familiaux**

C'est raté semble-t-il, mais cela aurait tout de même pu être évité encore une fois. La convention dans sa rédaction permet une gestion concertée et pacifiée des biens mettant de côté toute escalade de tensions dans un contexte déjà émotionnellement chargé.

- **Anticiper et encadrer la sortie de l'indivision**

Même argument qu'avec nos concubins, la convention peut prévoir les modalités de partage ou de rachat, ce qui évite des décisions imposées par voie judiciaire. Elle facilite ainsi une transition progressive vers le partage définitif, sans précipitation. Malgré tout la conjointe a quand même attendu 18 ans avant de provoquer le partage.

- **Valoriser et protéger le patrimoine**

Ne serait-ce pas cela le véritable problème dans toute succession, lorsque chacun à son avis et son degré d'attache sur un bien de famille ? Même argument que présenté précédemment, grâce à la convention les héritiers protègent la valeur de leur patrimoine commun contre un coindivisaire négligeant.

In fine, et afin de clôturer mon propos, j'ai recensé dans un tableau comparatif les avantages et les inconvénients du recours à une convention d'indivision.

Avantages	Inconvénients
Stabilise la gestion de l'indivision et évite les blocages liés à l'unanimité.	Engage les indivisaires dans la durée puisqu'il est difficile d'en sortir sans l'accord des autres (si durée déterminée).
La désignation d'un gérant permet une gestion courante plus fluide.	Peut créer des déséquilibres si un indivisaire prend trop de pouvoir ou s'implique peu.
Évite les conflits car les règles sont préétablies (répartition des charges, décision sur les travaux, etc.).	Rédaction souvent technique qui nécessite l'intervention d'un notaire ou d'un professionnel.
Permet de retarder le partage sans conflit juridique.	Frais éventuels de rédaction ou d'enregistrement (honoraires du notaire).
Sécurise les relations entre coindivisaires en clarifiant les rôles et obligations.	N'empêche pas tous les conflits : elle suppose une coopération minimale entre les parties.

Ce qu'il faut retenir, c'est que la convention d'indivision est essentielle, et aurait pu l'être dans les deux dossiers présentés.

Alors pourquoi pas ? Tout simplement parce qu'elle doit être conclue avant la naissance d'un conflit car elle repose sur un accord volontaire et unanime de tous les indivisaires. Une fois le conflit installé, les positions se durcissent, la confiance se dégrade, et il devient beaucoup plus difficile, voire impossible, de parvenir à un accord. En l'absence de consensus, la convention

ne peut pas être mise en place. Son essence même est de prévenir les conflits, en fixant des règles claires de gestion, la convention permet d'éviter que les désaccords ne dégénèrent. Elle permet de protéger les intérêts de chacun à temps tout en garantissant une stabilité juridique. Anticiper la convention permet de préserver les droits et attentes de chaque indivisaire par exemple, en répartissant équitablement les charges, en désignant un gérant, ou en prévoyant un droit de priorité en cas de vente. Cela évite que l'un ou l'autre se sentent lésés plus tard, ce qui est souvent une source de conflit. En l'absence de convention, tout indivisaire peut demander à sortir de l'indivision à tout moment. Si un conflit surgit sur ce point, cela peut conduire à une vente judiciaire du bien indivis. Une convention conclue à temps permet de verrouiller juridiquement l'indivision pendant une durée donnée, empêchant des décisions unilatérales.

Ici, les conflits étaient déjà passés au judiciaire, la convention a alors perdu immédiatement de son intérêt. Conclure une convention d'indivision en amont, lorsque les relations sont encore sereines, permet d'en faire un outil de prévention, d'organisation et de protection mutuelle. Une fois le conflit engagé, il est souvent trop tard pour espérer construire un accord durable.

2. L'établissement des comptes d'indivision

Dans le cadre d'une indivision, il est souvent nécessaire de faire la distinction entre ce que chaque indivisaire a versé, utilisé ou perçu. Les comptes d'indivision répondent à cet objectif : le compte général présente la situation globale du patrimoine indivis, tandis que les comptes individuels détaillent la position financière propre à chaque coindivisaire, afin d'assurer un partage juste lors de la liquidation.

Dans les deux affaires présentées, c'est au notaire qu'est revenu la charge d'établir ces comptes d'indivision. Il a d'abord **recueilli toutes les informations** nécessaires à la reconstitution des flux financiers intervenus pendant la durée de l'indivision, afin de distinguer le compte général et les comptes individuels. Ensuite il a pu **identifier les déséquilibres** entre les coindivisaires afin d'établir un partage juste et conforme à la réalité des contributions. En agissant comme un tiers impartial, il a **vérifié les justificatifs**, alerte sur les erreurs et les oublis. Enfin, c'est avec l'ensemble de ces éléments qu'il peut **préparer le partage** en les prenant comme base de calcul. Ils permettent de répartir équitablement les biens et liquidités et d'imputer les créances ou compensations entre les indivisaires.

Avant d'analyser la méthode utilisée par Maître HUEST pour liquider ces deux indivisions, il revient de bien distinguer les différents comptes indivis qu'il peut exister et leur utilité.

Type de compte	À quoi il sert ?	Qui est concerné ?
Compte général d'indivision	Suivi global des recettes et dépenses de l'indivision - Revenus du bien (loyer, produits financiers...) - Dépenses communes (entretien, travaux, impôts...) - Frais de gestion ou d'administration = Offre une vue d'ensemble de la situation financière de l'indivision	Tous les coindivisaires

Compte des indivisaires (ou comptes individuels)	Répartition individuelle des apports (paiement d'une charge, avance, prêt à l'indivision...), charges, bénéfices = Permet d'établir des droits et les créances de chacun au moment de la liquidation	Un compte par indivisaire
Compte d'administration des indivisaires	Gestion quotidienne, suivi des flux administratifs (décisions prises, paiements effectués) et bancaires = Outils de suivi comptable et de transparence dans la gestion de l'indivision	Le(s) gérant(s) ou les indivisaires

Cela étant dit et fixé, revenons-en aux faits. Dans nos deux affaires une liquidation de l'indivision a été effectuée. Pour autant, les deux ont été traitées de façon très différente, notamment parce qu'elles n'avaient pas le même objectif.

La première avait pour but de mettre fin au régime de l'indivision par le partage de la succession de monsieur, et passer sur un régime de démembrement de propriété.

La seconde quant à elle venait faire l'état des comptes de la communauté de vie entre les concubins, afin de répartir équitablement leurs droits en vue de leur séparation.

Analysons l'une après l'autre.

Dans notre première affaire, en analysant le projet de partage⁵ une chose m'a interpellé : *où se trouvent les comptes constatant la liquidation préalable de l'indivision* ? Quelle ne fut pas ma surprise quand la collaboratrice de Maître HYEST, m'a dit qu'ils n'existaient pas en tant que tel mais étaient intégrés dans le partage. Ma première frustration d'étudiante confrontée à la mise en pratique de la théorie universitaire. En effet, Madame SOCIER m'a expliqué qu'il serait trop onéreux pour les parties de devoir passer par la signature d'une liquidation de l'indivision puis effectuer ensuite un nouvel acte pour le partage. La pratique a alors estimé que les éléments de liquidation de l'indivision seraient intégrés directement dans le partage, dans l'actif ou dans le passif selon leur nature et que les attributions permettent quant à elles de rétablir un équilibre entre les coindivisaires. Pour comprendre reprenons les étapes par lesquelles le notaire doit obligatoirement passer.

⇒ ***Recueillir les informations nécessaires à la reconstitution des flux financiers et identifier les déséquilibres***

Jusqu'ici rien de bien compliqué puisque Maître HYEST n'a fait que poser la question à chaque coindivisaire. En l'espèce l'indivision n'est composée que des biens du défunt, or celui-ci avait certes divers comptes bancaires mais il n'avait qu'un seul bien. Les comptes bancaires ne sont pas concernés par l'indivision étant généralement réglés en même temps que l'ensemble de la succession et donc bloqués par les banques elles-mêmes. Ainsi, les informations que doit recueillir le notaire se limitent aux opérations effectuées sur la maison familiale. Voici donc une liste des principaux flux financiers à examiner :

- Apports personnels : que ce soit pour payer des charges ou réaliser des travaux.

⁵ Annexe n° 3

- Paiement des charges de l'indivision tel que la taxe foncière, l'assurance, les frais d'entretien et de réparations, les charges de copropriété, le paiement des mensualités d'emprunt
- Perception de revenus comme des loyers perçus par un seul indivisaire, ou les revenus générés par le bien indivis
- L'indemnité d'occupation si un indivisaire occupe seul le bien indivis évalué selon la valeur locative du bien
- Les frais engagés pour la conservation ou la valorisation du bien, dans le cas où il y aurait eu des travaux de rénovation ou de mise aux normes, des dépenses exceptionnelles
- Remboursements ou compensations perçus

Il convient de rappeler que le logement constituait la résidence principale des époux et qu'en 2021 la conjointe en a demandé l'attribution préférentielle. Aucune indemnité de jouissance privative ne pourra en conséquence lui être demandée. Elle n'a pas non plus mis le bien en location et n'en a donc perçu aucun fruits.

En revanche elle a réglé seule la taxe foncière de 2003 à 2021, et réaliser des apports personnels multiples au titre de divers travaux d'amélioration et de conservation du bien. De plus, elle a encaissé le solde des comptes bancaires du Crédit Agricole à hauteur de 1.721,13 € à la suite d'une faute du notaire. Pour se faire la conjointe survivante a adressé une liste chiffrée des diverses dépenses qu'elle a effectué sur le bien⁶.

⇒ **Vérifier les justificatifs et préparer le partage**

Selon les dispositions de l'article 815-13 du Code civil « *Lorsqu'un indivisaire a, sur ses deniers personnels, acquitté des dépenses relatives à la conservation ou à l'entretien des biens indivis, il a droit au remboursement par l'indivision* ». Le texte ne parle pas explicitement de « justificatifs », mais en pratique, la charge de la preuve incombe à celui qui réclame le remboursement. La preuve permet de justifier la réalité de la dépense, comme cela a été le cas avec la liste envoyée, toutefois elle doit également prouver qu'elle a bien eu lieu grâce à des factures, quittances ou même relevés bancaires. Cela permet une répartition équitable des charges afin de prévenir de leurs éventuelles contestations. On se doute que dans le contexte conflictuel qui existait entre les héritiers et la conjointe, ils auraient été prêts à contester ces dépenses en l'absence de tout justificatif.

J'ajouterais que fournir une preuve de ces dépenses assure la sécurité juridique des comptes établis par le notaire afin qu'il puisse réaliser un partage conforme à la réalité de l'indivision.

Mais attention vigilance, tout paiement effectué par un indivisaire ne donne pas nécessairement lieu à un remboursement. Il faut distinguer entre les dépenses liées à la conservation ou à l'entretien courant du bien, et les autres dépenses (personnelles ou non-indispensables). Seules les premières pourront faire l'objet d'un partage entre tous les indivisaires (article 815-13 du Code civil) c'est pourquoi dans le projet de partage elles n'ont pas été toutes reprises.

En l'absence de véritable compte individuel d'indivision extrait du partage, voici les comptes que j'ai établis avec les éléments en ma possession.

Compte individuel d'indivision de la conjointe survivante	
Créance de l'indivision sur Madame	Créance de Madame sur l'indivision
Avance en capital consenties à cet indivisaire (815-11 CC)	Indemnités pour conservation ou amélioration d'un bien indivis (815-13 al1 CC)

⁶ Annexes n° 4

Comptes Crédit Agricole -----1.721,13 €	Réparation toiture ----- 4.679,04 € Taxes foncières ⁷ -----12.788,00 €
<u>SOLDE : soit en faveur de Madame 15.745,91 €</u>	

Compte individuel d'indivision de l'héritier n°1	
Créance de l'indivision sur l'héritier n°1	Créance de l'héritier n°1 sur l'indivision
Néant	Néant
<u>SOLDE : soit en faveur de l'héritier n°1 néant</u>	

Compte individuel d'indivision de l'héritier n°2	
Créance de l'indivision sur l'héritier n°2	Créance de l'héritier n°2 sur l'indivision
Néant	Néant
<u>SOLDE : soit en faveur de l'héritier n°2 néant</u>	

Compte individuel d'indivision de l'héritier n°3	
Créance de l'indivision sur l'héritier n°3	Créance de l'héritier n°3 sur l'indivision
Néant	Néant
<u>SOLDE : soit en faveur de l'héritier n°3 néant</u>	

	Éléments	Montants
ACTIF BRUT indivis	Néant	Néant
PASSIF indivis	Solde du compte d'indivision de la conjointe survivante	15.745,91 €
	Solde du compte d'indivision de l'héritier n°1	Néant
	Solde du compte d'indivision de l'héritier n°2	Néant
	Solde du compte d'indivision de l'héritier n°3	Néant
TOTAL		15.745,91 €
ACTIF NET indivis		<u>(-15. 745,91 €)</u>
Répartition de l'ACTIF NET	Quote-part de la conjointe (25%)	3.936, 48€

⁷ Civ.1^{ère}, 5 janvier 2005, n°02-17.782 « La taxe foncière constitue une charge de conservation de l'immeuble indivis. L'indivisaire qui l'a acquittée peut en demander le remboursement à l'indivision ».

	Quote-part de l'héritier n°1 (25%)	3.936, 48€
	Quote-part de l'héritier n°2 (25%)	3.936, 48€
	Quote-part de l'héritier n°3 (25%)	3.936, 48€
SOLDE à verser à la conjointe survivante	Avances	<u>11.809,44 €</u>

Ensuite, dans la seconde affaire même chose, seulement une difficulté supplémentaire s'est ajoutée : le patrimoine des concubins était essentiellement composé de biens immobiliers. C'est pour cela que Maître HYEST a commencé par établir un compte d'administration, puis un compte des indivisaires⁸.

Comme précédemment, il a commencé par reconstituer les flux financiers avec un compte recettes et un compte dépenses. En effet, les concubins avaient plusieurs de leur biens qui étaient mis en location, quant à d'autres ils faisaient encore l'objet de prêt en cours, de travaux, de taxes foncières et d'assurances à régler. Une fois tout cela recensé dans un tableau, il a établi les comptes individuels d'indivision, une version plus simplifiée que celle que la version universitaire. En distinguant simplement ce que chacun a payé et encaissé, afin de voir qui a sur contribué.

Balance faite des encaissements et décaissements de chacun, on se rend compte que Monsieur a sur contribué, Madame est donc débitrice envers lui de 29.120,50 €. Cela permet de rétablir l'égalité dans l'indivision et dans les comptes.

Ce n'est toutefois pas lorsque les comptes sont faits que le travail du notaire s'arrête là. La déontologie notariale l'oblige à assurer la validité et l'efficacité de ses actes.

B) Assurer la validité et l'efficacité des actes

Le notaire, officier public délégataire de l'autorité de l'État, est le garant de la sécurité juridique des actes qu'il reçoit. Son intervention ne se limite pas à une simple rédaction formelle : elle engage sa responsabilité professionnelle, tant sur le fond que sur la forme.

Le devoir de conseil, inscrit au cœur de sa mission, l'oblige à informer, alerter et orienter les parties de manière claire et complète, en tenant compte de leur situation juridique et personnelle. À travers ce devoir, le notaire assure la validité des actes (1), en vérifiant leur conformité aux règles de droit, et veille à leur efficacité (2), c'est-à-dire à leur opposabilité, à leur exécution, et à la prévention de tout contentieux futur. Ainsi, chaque acte notarié doit être juridiquement irréprochable, tant pour protéger les intérêts des parties que pour garantir la force probante et exécutoire de l'acte authentique.

Dans nos cas d'espèce, les difficultés juridiques ou pratiques, comme les conflits entre les parties, les situations patrimoniales complexes et les défauts d'information, on parfois entraver le bon exercice du devoir de conseil du notaire. En effet, lorsqu'il ne dispose pas de tous les

⁸ Annexe n° 9

éléments nécessaires ou que les conditions d'exécution sont incertaines, il risque de voir engagée sa responsabilité si l'acte s'avère inefficace ou source de litige.

1. Le devoir de vérification préalable

Le devoir de vérification du notaire est une composante essentielle de sa mission de sécurisation juridique. Il l'oblige à contrôler l'exactitude des informations fournies, la régularité des titres, ainsi que la capacité et le consentement des parties, afin de garantir la validité de l'acte qu'il authentifie.

On pourrait sans doute penser qu'il s'agit d'une des étapes les plus simples de son travail, pour autant c'est celle qui demande le plus de rigueur juridique.

C'est seulement dans la première affaire proposée à l'étude que de véritables difficultés juridiques se sont posées.

On le sait, le notaire a l'obligation de vérifier les éléments de fait et de droit qui lui sont fournis par les parties pour rédiger un acte fiable, opposable et conforme à la loi. Ce devoir s'étend aussi à la vérification de la consistance des biens.

Le devoir de vérification du notaire en matière de capacité juridique des parties consiste à s'assurer que chaque personne intervenant à l'acte a la capacité d'agir juridiquement, c'est-à-dire qu'elle peut valablement consentir et s'engager. C'est cette capacité juridique qui a posé un problème dans notre affaire. Rappelons en quelques lignes les faits, le défunt est décédé et laisse pour lui succéder ses trois enfants et sa conjointe. Parmi ses trois enfants, il avait une fille et deux fils. La rédaction du projet de partage a été très retardé du fait de difficultés juridiques toujours plus intenses à gérer et puisque la mort ne prévient pas, le 24 juin 2024 la fille du défunt est décédée.

Pour signer le projet de partage il fallait attendre que soit signé son acte de notoriété, afin que ses héritiers puissent venir en représentation dans la signature du projet de partage de notre défunt. Elle a laissé pour lui succéder deux fils, dont un qui a été placé sous curatelle renforcée. Ce régime de protection est évoqué au sein des articles 510 à 515 du Code civil et prévoit un mécanisme d'assistance qui se manifeste par une double signature, celle du majeur protégé et celle de son curateur. Rien de compliquer jusqu'ici Maître HYEST n'avait qu'à prévenir le curateur du jour où le rendez-vous serait fixé.

Or souvent dans ce type de régime de protection c'est un membre de la famille qui est nommé curateur, ce qui était le cas en l'espèce le curateur était le père du majeur, mais qui est aussi l'ex-mari de Madame. De mon point de vue le conflit d'intérêt n'est même pas à démontrer, il existe. Rappelons qu'il s'agit d'une situation dans laquelle une personne, chargée de représenter ou d'assister autrui, voit ses intérêts personnels entrer en opposition avec ceux de la personne qu'elle doit protéger ou conseiller, compromettant ainsi son impartialité ou sa loyauté. Un conflit d'intérêt peut, par ailleurs, être réel, potentiel ou seulement apparent et ne suppose pas forcément une faute ou une intention malveillante.

Mais lorsque j'ai demandé à Madame SOCIER si l'acte de notoriété de madame avait été signé auprès de son notaire elle m'a répondu que oui, et que c'était bien son ex-mari qui avait cosigné avec son fils. Une situation qui ne devrait pas m'étonner puisque le droit des incapacités est reçu de façon très différente d'une étude notariale à une autre. Lorsque certaines acceptent aisément des procurations venant des tuteurs ou curateurs, d'autres comme celle de Maître HYEST sont prudentes et demandent plutôt la nomination d'un tuteur ou curateur ad hoc. Une personne nommée par le juge et spécialement habilitée à venir signer l'acte en question.

Pour l'instant aucune date de signature de l'acte de partage n'a été fixée, mais lorsque ce sera le cas je pense que le notaire restera sur ses positions et demandera au curateur de déclarer

devant le juge un conflit d'intérêt afin que soit nommé un curateur ad hoc qui agira dans l'intérêt exclusif du majeur protégé.

Une fois de plus il est du devoir de vérification du notaire, en amont de la signature de ses actes, de s'assurer que tous les intervenants sont pleinement capables. À défaut il peut engager sa responsabilité civile professionnelle en cas de négligence, il peut aussi être condamné à réparer le préjudice subi par les héritiers ou l'administration fiscale. Mais au-delà de tout ça il risque des sanctions disciplinaires (avertissement, blâme, suspension...) par la chambre des notaires dans les cas les plus graves.

Le devoir de vérification inclus également pour le notaire l'obligation de vérifier la conformité à la loi de son acte et l'identification précise des droits des parties. En l'espèce une question juridique avait été posée par l'une des avocats lorsqu'elle avait pris connaissance du projet de partage. Elle se demandait notamment, à propos des comptes ODDO, pourquoi le notaire avait inclus dans l'actif successoral les intérêts produits par le compte-titre. Elle pensait fermement qu'ils revenaient à la conjointe survivante ayant été désignée usufruitière de l'ensemble des compte bancaire⁹.

Je me permets de placer cette interrogation dans cette partie consacrée au devoir de vérification, puisqu'en réalité le notaire savait très bien ce qu'il faisait, toutefois il a fallu qu'il en justifie et qu'il explique son choix aux avocats. Maître HYEST m'a avoué avoir cherché quelques justifications sur le Cridon sans grand succès, il m'en a alors confié la tâche. Je devais parvenir à trouver une justification juridique à l'inclusion des intérêts dans l'actif successoral et formuler ma réponse à l'avocate.

Pour se faire j'ai commencé du plus général au plus précis. J'ai d'abord effectué quelques recherches dans le Code civil, l'article 825 précise que les fruits de l'indivision viennent accroître la masse indivise à partager. Quant à l'article 815-10 du même Code précise lui que chaque indivisaire a droit aux bénéfices provenant des biens indivis. *Mais qu'entend-on par « fruit et revenus » ?* Pour répondre à cette question je n'ai eu d'autre choix que de fouiller la jurisprudence en la matière. Puis j'ai trouvé sur un arrêt de la **première chambre civile en date du 28 mars 2018 n°17-16.198** qui a décidé que « *les dividendes provenant de parts sociales indivises doivent être réintégrés dans la masse indivise puis répartis entre les indivisaires* ». Je n'ai toutefois pas voulu m'arrêter là, pour être sûr j'ai continué à chercher d'autres exemples et dans un arrêt de la **première chambre civile en date du 5 février 1991 n°89-11.136** la Cour a décidé que l'indemnité d'occupation du bien indivis accroît à l'indivision et doit donc être réintégrée dans la masse indivise puis répartie selon les droits de chacun.

Un peu de théorie ne faisant jamais de mal j'ai également fait beaucoup de recherche sur les justifications d'un tel régime. Il semblerait que cela repose sur la nécessité de préserver l'équilibre des intérêts patrimoniaux jusqu'à la liquidation de l'indivision. Tant que le partage n'a pas opéré, la communauté indivise subsiste et entraîne la réintégration systématique des bénéfices produits par les biens objets de l'indivision. Cela évite entre autres qu'un indivisaire s'approprie seul une part excessive des bénéfices au détriment des autres.

In fine, c'est un arrêt de la **première chambre civile en date du 10 mai 2007 n°05-12.031** qui est venu clôturer cette question en décidant que l'effet déclaratif du partage ne s'applique pas aux fruits et revenus produits par le bien indivis avant le partage. Ainsi les fruits et revenus accroissent à l'indivision jusqu'à la date de la jouissance divise (**Civ.1^{ère}, 16 décembre 2020, n°19-17.456**).

De mon point de vue l'avocate a du confondre, comme beaucoup le font, la période d'indivision qui s'ouvre à compter du décès et perdure jusqu'au partage et la période post-

⁹ Annexe n° 5

partage qui entraîne le régime du démembrement de propriété en l'espèce. Quoiqu'il en soit, j'ai pris soin d'expliquer dans mon mail¹⁰ la position de jurisprudence actuelle sur le sujet.

2. Le devoir de sécurité juridique

Le notaire joue un rôle fondamental dans la garantie de la sécurité juridique des actes qu'il établit. Ce devoir de sécurité juridique implique non seulement de s'assurer de la validité formelle et matérielle des actes, mais aussi d'anticiper les risques de contentieux futurs en conseillant les parties de manière éclairée et impartiale. En authentifiant les actes, le notaire leur confère une force probante et exécutoire, offrant ainsi aux citoyens une protection renforcée et une stabilité juridique essentielle dans leurs relations patrimoniales et familiales.

C'est dans la première affaire que le notaire a dû faire preuve d'une grande vigilance. Pour le comprendre revenons un instant sur ce qu'implique le devoir de sécurité juridique. En apposant sa signature sur un acte, le notaire garantit sa date, l'identité des parties et son contenu. Un acte authentique a valeur de preuve et il est opposable aux tiers, contrairement à un acte sous seing privé, l'enjeu est énorme en réalité.

Finalement la principale composante du devoir de sécurité juridique c'est s'assurer que l'acte pourra pleinement produire ses effets en pratique. C'est indirectement anticiper les risques de contentieux en analysant les conséquences que pourrait avoir l'acte et prévenir des litiges potentiels entre les parties (comme les nullités futures).

Le devoir de sécurité juridique au sens large implique une rédaction claire, précise et complète sans ambiguïté et bien sûr adaptée aux objectifs des parties.

Dans cette affaire ce qui a semé le doute c'est une histoire de compte bancaires qui s'étaient volatilisés on ne sait trop comment. Pour rappel, les échanges de mail entre le notaire et les deux avocates ont commencé le 27 janvier 2022.

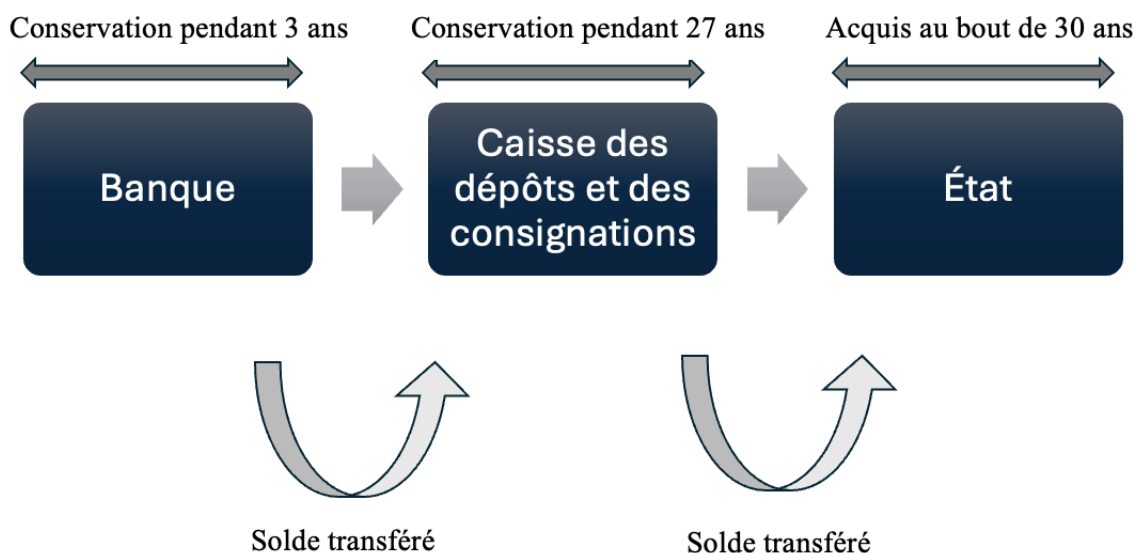
Comme dans tout dossier de succession les courriers se sont d'abord tournés sur une demande de provision pour constituer le dossier, et sur des demandes de documents (titres de propriété, estimation des biens, tableau qui recense l'actif et le passif de l'indivision etc.). Basic me direz-vous et pourtant le notaire n'est parvenu à recevoir la totalité de la provision que le 7 juin 2022. En se basant sur la déclaration de succession qui avait déjà été effectuée par l'ancien notaire, il est parvenu à se faire une brève idée du patrimoine existant et des organismes à interroger. Classiquement, des courriers auraient dû être envoyés aux différents organismes bancaires connus afin d'obtenir la position des banques du défunt. Mais à cette date il faut bien se dire que le décès était déjà intervenu depuis 19 ans, donc aucun organisme bancaire n'aurait eu de trace comptable de ces avoirs.

C'est là que Cyclade intervient, un service unique qui permet de rechercher des sommes en déshérence et qui sont transférées par les établissements bancaires à la caisse des dépôts et des consignations¹¹. La caisse des dépôts et des consignations est un tiers de confiance qui garantit la sécurité des fonds en toute neutralité jusqu'à déconsignation. Elle peut donc être utilisée dans le cadre d'une indivision pour protéger les sommes indivises non grevées de charges. *Mais alors comment récupérer ces sommes ?* il suffit d'effectuer la demande par courrier simple et d'y joindre un mandat et un extrait d'acte de décès.

Afin de mieux comprendre le processus, je propose de réaliser la frise suivante :

¹⁰ Annexe n° 6

¹¹ Loi Eckert du 13 juin 2014



Après avoir interrogé cyclade, le notaire a alors retrouvé le solde des comptes à la Caisse d'épargne. Toutefois, il restait sans réponse sur les comptes de la Société générale, après plusieurs relance. Pourtant ces comptes existaient bel et bien, la Société Générale elle-même avait adressé un courrier faisant apparaître des « avoirs sans maître » à l'ancien notaire en 2016.

Les deux avocates continuent de relancer Maître HYEST à savoir comment avance le projet de partage, en étant parfois même virulentes. Ce à quoi il répond le 31 mai 2023 en leur expliquant que les comptes bancaires sont inactifs depuis plus de 10 ans et qu'en conséquence les banques n'ont plus les avoirs dans leurs livres à ce jour. Il précise faire tout son possible pour récupérer les sommes consignées.

Malgré des explications on ne peut plus claires, les deux avocates reviennent à la charge et demande au notaire quels sont les éléments qui font défaut dès lors qu'il est en possession de la déclaration de succession il est censé avoir tous les éléments. Or rappelons-le, tout juriste sait parfaitement que les montant indiqués dans la déclaration de succession ne sont qu'une photographie de ce qui existait au décès. Entre-temps une indivision de plus de 22 ans a existé, les valeurs ont alors nécessairement fluctuer que ce soit à la hausse ou à la baisse. C'est pourquoi le notaire a l'obligation, pour réaliser son acte, de se munir des valeurs des biens à la date du partage. Sans quoi son acte serait dénué de tout bon sens juridique. Indiquer une valeur que l'on sait fautive dans le partage engage la responsabilité civile du notaire qui s'expose à des sanctions diverses :

- Sanctions civiles : annulation ou révision du partage
- Sanctions fiscales : redressement fiscal pour sous-évaluation avec paiement de droits de succession supplémentaires (intérêts de retard et pénalités) et amendes en cas de fraude délibérée avec majoration de 40 à 80% des droits éludés
- Sanctions pénales : peut alors être retenue la fraude fiscale entraînant jusqu'à 5 ans d'emprisonnement et 500 000€ d'amende ou l'abus de confiance et l'escroquerie.

Face à un tel « *dialogue de sourds* » Maître HYEST ne prend même pas la peine de leur répondre et continue seul les démarches de son côté pour retrouver le compte bancaire perdu de la Société Générale.

Finalement par un mail du 12 décembre 2023, la Société Générale répond enfin aux sollicitations. Elle répond simplement que le délai de prescription est dépassé et qu'ils ne peuvent plus fournir les avoirs demandés. Cela signifie simplement que ces sommes se sont

noyées dans leur comptabilité générale et qu'ils ne parviennent plus à les retrouver, mais ayant des preuves qu'elles existent malgré tout *que faire ?* Après avoir fait part de ce soucis aux avocates, elles sont parvenues à convaincre leurs clients respectifs de réaliser un partage sans prendre en compte ces sommes. Ce que le notaire a immédiatement fait.

Seulement à la réception du projet, l'une demande s'il ne serait pas prudent d'insérer une mention sur les comptes bancaires. Elle a elle-même rédigé la clause dans son mail, ce à quoi Maître HYEST ne s'est aucunement opposé. Précisant également aux héritiers qu'il était en droit d'exercer une action en justice contre la Société Générale, étant précisé que si ces sommes devaient être obtenues elles seraient bien sûr réparties au prorata des parts de chacun. Une clause qui couvre le notaire d'une quelconque attaque postérieure des héritiers, mais qui lui évite également de voir annuler son acte parce qu'un élément venait à manquer à la liquidation.

Une question similaire s'est aussi posée lors des échanges à propos des estimations des biens. Estimations qui nécessitent comme on l'a vu précédemment un accord des héritiers pour éviter toute action en redressement contre le notaire par la suite.

Une fois de plus les deux avocates ne comprenaient pas, comme pour les comptes bancaires, pourquoi le notaire demandait de nouvelles estimations pour le projet de partage alors qu'il en avait déjà dans la déclaration de succession. De plus, les héritiers ne parvenaient pas à se mettre d'accord sur les estimations données, nous imaginons déjà la scène si nous avions eu à faire à plusieurs biens immobiliers.

Le 20 octobre 2022, une des avocates écrit à Maître HYEST et lui dit clairement que le dossier tourne en rond, ses deux clients venaient de contester les estimations données par la conjointe survivantes. L'avocate propose trois solutions¹², quant à sa consœur elle s'aligne sur ses dires et affirme même que la voie judiciaire serait la plus recommandable en l'espèce. Finalement le 8 décembre 2022 la fille du défunt propose de prendre l'estimation de la conjointe survivante, l'avocate suggère alors qu'un projet soit préparé sur cette base. Ce n'est que fin mars 2023 qu'un projet sera enfin envoyé.

Quel est le comble pour un notaire chargé d'authentifier des actes juridiques ? Tout simplement de les voir se faire annuler. C'est pourquoi la leçon qu'il faut retenir en l'espèce c'est d'agir avec prudence même si cela prend du temps.

On voit bien que les difficultés juridiques ne cessaient de s'empiler et de s'intensifier de jour en jour. Ce qui a fini par mettre l'affaire dans une impasse générale, creusant d'avantage les rancœurs, et faisant toujours plus se rallonger la procédure.

On ne peut en vouloir à tous les professionnels impliqués dans cette affaire, que ce soit les notaires, les avocats, les banquiers, les agents immobiliers, ils ont malheureusement fait avec ce qu'ils avaient. Chaque corps de métier est gouverné par une déontologie à la fois similaire et tellement différente, c'est pourquoi le dialogue peut être difficile.

Ce qui prouve bien que les successions sans fin ne sont pas toujours de la faute des notaires. Les conflits incessants ne leur permettent pas de clôturer les procédures dans les temps impartis et une incertitude demeure toujours sur ce qui se passera demain. Ils font souvent face à des situations qui les dépassent psychologiquement et professionnellement, la patience, la compréhension et la persévérance sont alors de rigueur pour ne pas perdre pied.

¹² Annexe n° 7

PARTIE II :

***LE ROLE DU NOTAIRE DANS LE
PARTAGE QUI MET UN TERME
A L'INDIVISION***

Lorsqu'un décès intervient, le rôle premier du notaire est d'établir l'acte de partage mettant ainsi fin à l'indivision. Chaque héritier aura vocation à recueillir une quote-part du patrimoine pour en devenir, in fine, le seul propriétaire.

Seulement parfois il arrive que le défunt ait anticipé seul ces questions à travers la rédaction d'un testament. Or les biens légués sont exclus du partage, seuls ceux n'ayant fait l'objet d'aucune disposition seront redistribués entre les héritiers légaux. C'est pourquoi dans un tel cas il est essentiel que le notaire élabore le projet de partage en fonction et en applications de ces dernières volontés (I).

Mais il ne faut pas non plus oublier que mettre fin à une indivision entraîne des conséquences fiscales lourdes notamment en termes de frais (II). C'est pourquoi le notaire doit une fois de plus appréhender ces difficultés en conseillant ses clients afin de limiter le plus possible leurs charges fiscales.

I. L'élaboration du projet de partage en application des dernières volontés du défunt

Le testament est l'outil le plus courant pour faire connaître les dernières volontés d'un défunt, c'est pourquoi le notaire chez qui il a été déposé, si c'est le cas, doit s'assurer de son application et notamment de sa bonne application.

Mais tout le monde ne perçoit pas le partage de son patrimoine de la même façon, certains en sont indifférents ou simplement ignorants et ne prévoient donc aucun testament (B), tandis que d'autres sont plus prévoyants (A).

Dans les deux hypothèses des difficultés peuvent intervenir, ce qui a été le cas dans les affaires proposées à l'étude.

Dans la cadre de la première, aucun testament n'avait été prévu, si ce n'est une donation entre époux. Une libéralité qui n'a pas été sans conséquence puisque les héritiers entretenaient de très mauvaises relations avec leur belle-mère ce qui a grandement compliqué le partage par la suite.

Dans la seconde, alors même que les concubins étaient sur le point de signer l'acte de liquidation de leur indivision, le concubin est décédé. Mais sa fille unique ne se doutait aucunement que le notaire découvrirait l'existence d'un testament avec un contenu déconcertant.

Le professeur Jean Hauser avait déjà exposé ce type de difficulté en faisant très justement remarquer que « *Toute indivision a un passé lourd : la maison des parents, l'appartement où nous avons rêvé d'être heureux, l'entreprise familiale fondée par le grand-père... le pacte que nous avons déclaré un matin de printemps... L'indivision n'est jamais seulement un mode d'appropriation des biens mais une façon d'être par rapport à un bien qui a ou a eu une charge symbolique. C'est ce qui fait sa complexité.* ».

A) Difficultés liées à l'existence d'un testament

Dans l'affaire précitée, il est ici rappelé que les deux concubins avaient tous deux acquis un ensemble de biens. Lorsque le notaire a été désigné pour liquider leur indivision, il a alors trouvé plus judicieux de faire des attributions en pleine propriété avec soulte si nécessaire.

Or le projet de liquidation n'ayant pas eu le temps d'être signé par le concubin prédécédé, le réflexe a été en premier lieu de vérifier l'existence d'un testament en interrogeant le Fichier Central des Dernières Volontés (FCDDV). Mais en pensant trouver des réponses dans ce testament, c'est tout le contraire qui s'est produit. Le testament du concubin¹³ a d'autant plus complexifié les choses puisqu'il a légué l'usufruit de tous ses biens à son ex-concubine.

Dans un tel cas que faire ? Pour le savoir il faut déterminer qu'elles seraient les conséquences de l'acceptation du leg par la concubine (1) pour l'unique héritière du défunt, mais aussi quels seraient les résultats si la légataire refusait son leg (2).

1. Accepter le leg et ses conséquences

Nous le savons, le leg en usufruit est une forme de leg qui permet à son bénéficiaire d'utiliser et de jouir du droit d'utiliser le bien. Un leg qui comporte des avantages et des inconvénients qu'il convient d'analyser afin de s'orienter au mieux le choix de la légataire.

D'abord le leg en usufruit comporte l'avantage d'encaisser les fonds que produit le bien, et ce, sans être tenu de payer les impôts. Ce qui peut être une très bonne chose pour l'ex concubine qui, au vu du patrimoine conséquent de biens immobiliers dont elle a hérité, peut par ce biais alléger ses frais courants. D'un côté elle encaissera les loyers des biens qu'elle n'occupe pas, et de l'autre elle ne paiera pas les frais afférents à ces biens. Puisqu'il est bon de rappeler à ce stade que l'usufruitière peut seule prendre des décisions sur l'utilisation et la gestion du bien, et ce, sans en consulter la nue-propriétaire. En conséquence, elle peut proposer à la location les biens qu'elle n'occupe pas et encaisser le montant de leur loyer.

En revanche, le principal inconvénient du leg en usufruit c'est que la légataire n'est pas la propriétaire du bien. Elle ne pourra alors ni vendre, ni céder les biens dont elle a été faite légataire, ni même effectuer des travaux sur ces biens sans l'accord de la nue-propriétaire. Encore une fois, la bonne entente est alors de rigueur.

Mais attention, la particularité dans cette affaire, on le rappelle, c'est que les deux concubins étaient en indivision sur les biens. *Comment l'usufruit peut s'appliquer au sein d'une indivision ?* Tout simplement parce que l'usufruit légué ne porte que sur des « moitiés » de biens, l'autre moitié appartenant à la concubine. S'ouvre alors une coexistence aux caractéristiques biens spéciales entre indivision et usufruit.

Une configuration qui, comme évoqué précédemment, permet de concilier des intérêts divers. Toutefois, lorsqu'une situation d'usufruit s'applique il apparaît essentiel de bien définir les droits et devoirs de chaque partie dans une convention ou un accord.

Cette séparation des rôles et des responsabilités nécessite en effet une communication claire et bien sur une gestion efficace afin que les intérêts de tous soient respectés et protégés. En l'espèce, les relations entre la légataire et l'unique héritière du défunt ne semblaient pas houleuses, toutefois nous ne pouvons pas lire l'avenir dans une boule de cristal.

De ce point de vue, et en supposant que les relations entre la légataire et la fille du défunt demeurent cordiales, aucune véritable difficulté pratique ne semble se poser.

Ce qui peut poser un problème c'est la transmission et l'extinction de l'usufruit ensuite. N'ayant à ce jour conclu entre elles aucune convention, il faut bien avoir conscience qu'au décès de la concubine certes la fille du défunt sera de nouveau pleine propriétaire mais seulement sur des

¹³ Annexe n° 10

« moitiés » de part. Tandis que la demi part de propriété que détenait la concubine se retrouvera quant à elle dans sa propre succession et sera donc recueillie par ses héritiers. En bref, la cohabitation de l'usufruit et de l'indivision cesse, mais une indivision demeure in fine entre le ou les héritiers de la concubine et la fille du défunt.

Une situation qui peut s'avérer complexe lorsque la vision des indivisaires sur la gestion de leurs biens indivis diffère. En cas de différent, le recours à un juge sera indispensable.

On ne peut toutefois pas en vouloir au défunt, qui de son vivant a surtout pensé à protéger sa concubine en lui permettant de conserver gratuitement un lieu de vie jusqu'à son décès.

Mais vigilance puisqu'une fois de plus, selon les dispositions de l'article 913 du Code civil, aucune libéralité pour cause de mort ne peut modifier les droits que les héritiers tiennent de la loi. Ainsi, dans le cas où la fille unique du défunt se sentirait lésée elle pourrait tout à fait obtenir la réduction du leg en usufruit.

Mais alors comment déterminer le montant de la réduction dans le cas où la fille du défunt exercerait son droit en justice ? Une question longtemps débattue par la doctrine mais aujourd'hui tranchée par la jurisprudence dans un arrêt de la Cour de cassation en date du 22 juin 2022. Celui-ci a estimé que l'atteinte à la réserve héréditaire devait s'apprécier en imputant le leg sur la quotité disponible en assiette et non pas en valeur. En effet, la pratique avait longtemps admis d'imputer sur la quotité disponible la valeur du leg une fois converti en valeur usufruit, c'est-à-dire converti en fonction de l'âge de la légataire.

En pratique la méthode de conversion en valeur de l'usufruit excluait quasiment systématiquement la réduction du leg. Ce qui a poussé la Cour de cassation et par la suite le législateur à adopter cette solution c'est que cette solution permettait au légataire d'empiéter sur la réserve héréditaire qui doit être servie libre de charge. C'est pourquoi aujourd'hui l'article 912 du Code civil prévoit que « *La réserve héréditaire est la part des biens et des droits successoraux dont la loi assure la dévolution libre de charges à certains héritiers dits réservataires* ».

Avec l'imputation en assiette le leg devient quasi automatiquement réductible et la conversion de l'usufruit n'intervient qu'à posteriori afin de calculer l'indemnité de réduction éventuellement due.

Pour bien comprendre l'articulation de cette méthode je vais présenter ci-dessus un tableau comparatif de l'imputation en assiette et en valeur. J'ai pour cela utilisé la valeur de l'actif net de succession du défunt qui s'élevait à **348.671, 00 €**, étant ici précisé que la **légataire est âgée de 61 ans**. Je présenterais ensuite un calcul de l'indemnité de réduction que la défunte devra régler à la fille du défunt si celle-ci décidait d'intenter une action.

Méthode	Imputation en valeur	Imputation en assiette
Montant de la quotité disponible	Art. 913 du Code civil : 1 enfant = ½ de quotité disponible 348.671 x 50% = 174.335,5 €	
Montant du leg en usufruit	Usufruit de tous les biens de la succession soit un leg d'une valeur de 348.671,00 €	
Excédent d'imputation	Art. 669 du Code général des impôts : barème de la valeur	174.335,5 – 348.671 = (-) 174.335,5 €

	de l'usufruit selon l'âge, ici 61 ans donc usufruit valorisé à 60% de la valeur des biens. $348.671 \times 60\% = 209.202,6 \text{ €}$ $174.335,5 - 209.202,6 =$ <u>(-) 34.867,1€</u>	
Montant de l'indemnité de réduction	1. Excédent / reliquat de quotité disponible = coefficient de réduction 2. Coefficient de réduction x valeur du leg <i>Soit :</i> $34.867,1 / 174.335,5 = 0,2$ $0,2 \times 348.671 = \underline{\underline{\mathbf{69.734,2 \text{ €}}}}$	1. Valeur en assiette du leg – quotité disponible = excédent d'imputation 2. Valeur de l'usufruit x fraction réductible du leg <i>Soit :</i> $348.671 - 174.335,5 \times 60\% =$ <u>104.601,3 €.</u>

En définitive, l'imputation en assiette est bien plus égalitaire et représentative de la réalité mais oblige toutefois le conjoint à verser une indemnité de réduction assez conséquente. D'où l'intérêt de bien réfléchir à protéger l'ensemble des intérêts en jeu avant de prendre l'initiative de réaliser un leg en usufruit.

Il est toutefois pertinent de rappeler que l'article 917 du Code civil permet à tout héritier réservataire, lorsqu'une disposition par acte entre vifs excède la quotité disponible, de choisir d'exécuter cette disposition ou de faire l'abandon de la propriété de la quotité disponible. Ainsi, la fille du défunt aura le choix entre accepter que le leg en usufruit s'applique mais sans possibilité de demander une indemnité de réduction et se contenter de ses droits en nue-propriété. Ou bien, abandonner la quotité disponible en pleine propriété ce qui supposera une indemnité de réduction.

Dans notre cas la concubine peut également se réserver la possibilité de refuser son leg.

2. Refuser le leg à son détriment

Qui serions-nous pour refuser un don qui nous a été fait selon les dernières volontés d'une personne ? Certains répondront surement « des égoïstes » ou « des indifférents » tandis que d'autre y verront du pragmatisme.

C'est la question qui s'est posée dans cette affaire, parce que oui parfois le leg peut s'avérer être davantage un fardeau qu'une gratification.

Revenons-en aux faits, qui nous permettrons de comprendre en quoi ce choix est plus judicieux que le précédent. Lorsque Maître HYEST a été désigné pour procéder aux opérations de

liquidation de l'indivision des concubins, il a préalablement dû ouvrir une médiation (cf. Partie I.). Une procédure qui a permis de renouer le dialogue entre les ex-concubins afin qu'ils expriment leurs souhaits respectifs sur leurs biens. Grâce à ces séances, et sous les précieux conseils du notaire, les ex-concubins se sont entendus à réaliser des attributions en pleine propriété.

Une solution nécessaire dans notre cas, qui pourtant n'est pas la position première de celle du législateur au regard des textes. Le concubinage, cette situation qui se caractérise par une vie commune stable et continue entre deux personnes qui vivent en couple sans être mariées ni pacsées, offre en effet une grande liberté aux partenaires. Pour autant c'est aussi la forme d'union la moins protectrice en cas de décès puisque comme on le dit « *union libre implique rupture libre* ». Le concubin ne possède d'abord aucun droit sur la succession de l'autre, ni sur le logement qu'ils occupaient et peut donc se retrouver dans une situation précaire.

Le Code civil prévoit en conséquence que lors d'une rupture de concubinage, chacun reprend ses biens personnels, et les biens indivis sont quant à eux partagés. Il appartient à chacun des concubins de rapporter la preuve de sa propriété ou de sa quote-part de propriété. C'est pourquoi le recours au tribunal en cas de désaccord est beaucoup plus fréquent qu'il n'y paraît, comme cela a été le cas en l'espèce.

Ici, rien de bien compliqué puisqu'ils avaient acquis l'ensemble de leurs biens à hauteur de la moitié chacun. Toutefois, leurs relations étant très conflictuelles, il était inenvisageable de poursuivre dans le régime de l'indivision. C'est pourquoi Maître HYEEST a proposé un projet de partage¹⁴ de leur indivision, en prenant en compte leurs aspirations personnelles, pour in fine procéder à des attributions en pleine propriété. Mais comme évoqué dans les faits, le concubin étant décédé avant de pouvoir signer ce projet, il n'a pas été possible d'aller jusqu'au bout.

Imaginons un instant le sentiment du notaire, de l'héritière et de la légataire. Devoir abandonner tout espoir de mettre définitivement fin à des conflits qui durent depuis des mois, et devoir titrer un trait sur un projet qui a nécessité des heures de médiation pour être mis sur pied. Et bien sûr devoir faire face un leg qui remet tout ce travail en question finalement.

Que faire ? Tout simplement peser le pour et le contre.

Partons d'un fait simple : dans le cas où la concubine accepterait son leg (hypothèse précédente) a-t-elle les moyens financiers de régler l'indemnité de réduction précédemment déterminée ? Voilà une des premières questions à laquelle il faut répondre pour orienter son choix.

Lors de notre cursus universitaire d'étudiant nous avons appris à faire des liquidations civiles et à déterminer le montant de l'indemnité de réduction, mais jamais nous nous sommes posé la question de savoir si le l'époux, le partenaire, ou concubin, pouvait la régler en bonne et due forme. Or ce n'est pas une hypothèse d'école, dans notre cas on peut imaginer que le patrimoine des concubins n'étant composé que de biens immobiliers, trouver suffisamment de liquidités pour régler l'indemnité aurait été impossible. Voilà donc une première raison qui pouvait être exposée à la concubine pour orienter son choix.

Deuxièmement, lui expliquer que refuser son leg peut être un gain de temps et d'argent. D'abord parce qu'en refusant son leg elle se retrouverait une fois de plus dans sa position initiale à savoir : en indivision mais avec la fille du défunt et non pas son ex-concubin. Entraînant de ce fait, les mêmes conséquences néfastes en cas de désaccord. Ainsi, le gain de temps pour la concubine et le notaire par voie de conséquence, serait tout simplement de reprendre le projet de partage d'indivision initialement proposé et laissé en suspens.

¹⁴ Annexe n° 11

Gain d'argent ensuite, parce qu'en acceptant son leg elle aurait été soumise à une fiscalité peu avantageuse. C'est pourquoi la collaboratrice de Maître HYEST lui a proposé un tableau comparatif¹⁵ des coûts financiers que le leg allait engendrer, et lui permettrait de faire son choix dans les meilleures conditions.

In fine, *qu'elle serait la meilleure solution selon moi* ? Sans doute que la légataire refuse son leg. Cela permettrait comme évoqué de procéder à des attributions en pleine propriété avec soulte si nécessaire et éviterait d'éventuels conflits entre la légataire et la fille du défunt. Rappelons qu'une indivision doit être temporaire et ne fonctionne que si les personnes s'entendent correctement, mais bloque dans le cas contraire.

Finalement, lors d'un rendez-vous organisé par le notaire afin de confronter la fille du défunt et l'ex-concubine, cette dernière a décidé de refuser son leg. Ce refus devant être constaté par acte authentique car considéré comme un acte grave, fera l'objet d'un prochain entretien. Vous trouverez en annexe le projet de refus¹⁶ proposé par le notaire.

Soulignons une fois de plus l'importance du devoir de conseil du notaire qui a été essentiel ici. Mais il n'est pas le seul qui aurait pu conseiller davantage les concubins afin d'éviter cette situation. En effet, dès lors que les concubins ont évoqué leur souhait de mettre fin à leur indivision, la première question qu'il aurait dû leur poser est la suivante : avez-vous gratifié votre concubin par testament ? Ainsi, le concubin aurait pu révoquer son testament à temps et éviter tout ce qui s'en est suivi.

De plus, lorsque l'on gratifie son concubin il faut penser à cette possibilité qu'on les héritiers de demander la réduction du leg. Et dans ce cas, conseiller au concubin de conclure avec ses héritiers une renonciation anticipée à l'action en réduction pendant que les relations familiales sont encore à leur beau fixe.

B) Difficultés liées à l'absence de testament

Cette fois ci dans le cas soumis au notaire, il s'agissait d'une indivision née entre les héritiers et la conjointe du défunt. À son décès aucun testament n'a été retrouvé si ce n'est une mention précisant qu'une donation entre époux avait été consentie afin que la conjointe du défunt soit bénéficiaire de la plus forte quotité disponible entre époux.

Jusqu'ici rien d'anormal mais à la suite du conflit d'intérêt intervenu entre le notaire et la conjointe, c'est Maître HYEST qui a été désigné par la Chambre pour élaborer un projet de partage.

La conjointe étant à l'initiative de cette demande, elle a également demandé au juge que le logement où elle résidait avec son époux lui soit attribué préférentiellement, c'est de là que les conflits ont commencés. Il ne restait que des liquidités à partager entre les héritiers, c'est pourquoi il faudra parvenir à déterminer qu'elles ont été les difficultés posées par l'absence de testament mais en présence d'une donation entre époux (1), puis s'intéresser aux conséquences qu'elle pourrait causer (2).

1) En présence d'une donation entre époux

¹⁵ Annexe n° 12

¹⁶ Annexe n° 13

Pour comprendre le choix qui a été fait par le défunt de réaliser une donation entre époux de son vivant, il faut comprendre avant tout quel était son objectif.

À titre de rappel, la donation entre époux permet d'augmenter la part d'héritage du conjoint en présence d'enfant.

Pour illustrer mon propos, voici un tableau comparatif des choix que le conjoint pourra faire dans la succession en présence d'une donation au dernier vivant et sans.

Situation familiale du défunt	Avec donation au dernier vivant	Sans donation au dernier vivant
Enfants du même lit	<u>Choix entre :</u> - L'usufruit de la succession - La pleine propriété de la quotité disponible - $\frac{1}{4}$ de la succession en pleine propriété et $\frac{3}{4}$ en usufruit	<u>Choix entre :</u> - L'usufruit de la succession - $\frac{1}{4}$ de la succession en pleine propriété
Enfants de lits différents	<u>Choix entre :</u> - L'usufruit de la succession - La pleine propriété de la quotité disponible - $\frac{1}{4}$ de la succession en pleine propriété et $\frac{3}{4}$ en usufruit	Aucun choix possible, le conjoint survivant prend $\frac{1}{4}$ de la succession en pleine propriété

Ici, les trois enfants du défunt étant issus de trois unions différentes, seul la seconde ligne du tableau nous intéresse. Dans un tel cas, la donation entre époux est particulièrement intéressante car elle permet au conjoint soit de recueillir des droits en pleine propriété plus étendus, soit d'exercer un usufruit sur la totalité de la succession ou encore même de mélanger les deux.

Il reste possible, au sein même de la donation d'imposer à l'avance une de ces solutions au conjoint, toutefois dans le cas d'espèce le de cujus avait décidé de laisser le choix à sa conjointe. Un choix judicieux et souvent conseillé par le notaire puisque l'on ne peut prévoir à l'avance de quoi sera composée la succession et qu'elles seront les relations entre les héritiers. Il ne faut donc pas bloquer le conjoint survivant dans un choix qui le mettrait dans une position de faiblesse financière ou relationnelle.

En effet, l'un des objectifs de la donation au dernier vivant est de préserver le cadre de vie du conjoint, notamment la résidence principale. Avec la donation au dernier vivant le conjoint peut continuer de vivre dans le logement sans avoir à le vendre, le partager avec les enfants, ou finir dans une situation de copropriété.

Ce qui a posé soucis dans le cas d'espèce, c'est bien sûr le choix de la conjointe survivant qui, lors de sa déclaration d'option, a choisi de prendre $\frac{1}{4}$ de la succession en pleine propriété et $\frac{3}{4}$ en usufruit. Pour comprendre son choix, revenons au tableau, si aucune donation au dernier vivant n'avait été consentie, la conjointe n'aurait eu d'autre choix que d'opter pour le $\frac{1}{4}$ en pleine propriété également, cela n'est pas un hasard.

Mais alors en quoi ce choix semble-t-il plus judicieux que les autres ? D'abord parce qu'obliger le conjoint à devoir vivre dans un démembrement de propriété peut s'avérer couteux et très conflictuel. De fait, les enfants conserveraient la nue-propriété du bien, la seule assurance pour le survivant repose sur le droit temporaire au logement puis viager sur demande. En bref, il ne sera pas pleinement propriétaire du bien et devra des comptes.

Dans notre cas, la conjointe survivante remplissait en l'espèce les conditions pour demander au juge une attribution préférentielle du logement. Le juge ayant accepté sa demande, la résidence des époux a été attribué à Madame. Il n'a donc pas été nécessaire qu'elle demande à exercer ses droits sur le logement, les héritiers ne se sont d'ailleurs aucunement opposés à cette attribution.

En revanche, étant le seul bien immobilier de la succession, la valeur de la maison dépassait très largement les droits de la conjointe qui ne devaient être supérieur à $\frac{1}{4}$ de la valeur de la succession en pleine propriété. C'est pourquoi cette dernière a dû verser des soultes aux héritiers pour compléter leurs droits.

Pour assimiler mon propos il me semble pertinent de réaliser un tableau comparatif de ce qu'aurait eu le droit la conjointe en fonction de l'option qu'elle aurait choisie.

Pour se faire j'ai utilisé le projet de liquidation et de partage réalisé par Maître HYEST, pour rappel l'actif net s'élevait à **165 765, 83€** et l'usufruit de la conjointe survivante a été évalué à **30%** étant âgée 76 ans.

- Calcul pour la quotité disponible spéciale entre époux : Ici il faut déterminer le nombre d'enfant du conjoint prédécédé, il en avait 3, et rajouter 1 pour la part de quotité disponible. Ensuite il faut diviser le tout à l'actif net pour déterminer la part du conjoint.
- Calcul pour l'usufruit : Pour obtenir les droits du conjoint en usufruit il faut multiplier l'actif net par la valeur de l'usufruit du conjoint soit par 30%.
- Calcul pour le $\frac{1}{4}$ en pleine propriété et les $\frac{3}{4}$ en usufruit : Pour obtenir la part en pleine propriété on prend l'actif net que l'on divise par 4. Ensuite, on prend les $\frac{3}{4}$ restant que l'on multiplie par 30% pour nous donner la valeur de l'usufruit. En additionnant ces deux sommes on obtient la valeur des droits du conjoint.

Choix du conjoint	QDS	Le tout en USU	¼ en PP ; ¾ en USU
Part in fine perçue	$165.765,83 / 4$ $= \underline{41.441,46 \text{ €}}$	$165.765,83 \times 30\%$ $= \underline{49.729,75 \text{ €}}$	$165.765,83 / 4$ $= 41.441,46 \text{ €}$ $165.765,83 - 41.441,46$ $= 124.324,37 \text{ €}$ $124.324,37 \times 30\%$ $= 37.297,31 \text{ €}$ $41.441,46 + 37.297,31$ $= \underline{78.738,77 \text{ €}}$

On peut donc bien observer que l'option choisie par la conjointe était la plus étendue possible, c'est là tout l'avantage que confère la quotité spéciale entre époux.

Une opération en définitive, essentielle pour le conjoint qui ne souhaite pas créer d'avantage de conflits tout en conservant son logement, mais également coûteuse dès lors que la valeur du logement est plus élevée que la part d'héritage reçue.

Il faut toutefois être prudent et ne pas penser uniquement qu'aux questions relatives à la pleine propriété, puisque la gestion d'un démembrement de propriété sur les ¾ restant de la succession nécessite d'être d'autant plus attentif.

2) Les incidences d'une donation entre époux

La donation au dernier vivant a certes de nombreux avantages pour le conjoint mais elle a aussi des inconvénients qu'il ne faut pas négliger au moment de sa signature. Ce type de libéralités peut ouvrir la voie à de nombreux conflits en particulier dans le cadre d'une famille recomposée, ce qui est le cas dans notre étude.

Ce qui pour moi va poser le plus de soucis dans cette affaire sera la gestion post-partage qui sera soumise au régime du démembrement de propriété.

Pour rappel, la conjointe a opter pour le ¼ en pleine propriété et les ¾ en usufruit, par conséquent le régime du démembrement s'appliquera à elle et aux héritiers du défunt.

À ce jour, le partage n'est pas encore signé, donc les héritiers sont soumis au régime de l'indivision. Toutefois Maître HYEST m'a demandé, comme évoqué plus antérieurement, de faire un retour par mail à l'avocate de la conjointe survivante. Ce mail devait à la fois mentionner les conséquences de l'indivision sur les biens successoraux, mais aussi le régime qui s'y appliquera une fois la signature du partage faite.

C'est pourquoi j'ai rédigé un mail en expliquant à l'avocate la vigilance dont devra faire preuve sa cliente quand elle sera soumise au régime du démembrement de propriété. Je souhaitais que ce mail soit bref sans rentrer dans trop de détails, dès lors qu'il n'est pas recommandé de trop s'avancer sur une situation qui nous échappe.

Il faut avant tout rappeler ici que le démembrement de propriété est par essence une situation amenée à demeurer temporaire. Chacun des héritiers a des droits et des devoirs sur le bien :

- L'usufruitier détient un droit de jouissance sur le bien et à ce titre il possède à la fois un droit d'usage sur le bien et un droit de percevoir les revenus de celui-ci (usus et fructus) ;
- Le nu-propriétaire lui détient le droit de disposer du bien, il en est le futur plein propriétaire (abusus).

Les nus-propriétaires, ici les trois enfants du défunt, ne seront alors plein propriétaires qu'au décès de la conjointe du défunt.

Ce n'est pas un régime dépourvu de difficulté. Dans notre cas la particularité qui s'est posée résulte dans le fait que la succession était dépourvue de biens immobiliers à partager, la résidence des époux ayant été attribuée préférentiellement à la conjointe. En conséquence, le démembrement de propriété ne portait que sur des liquidités.

Or, démembrement un bien immobilier, ou des parts de sociétés peut être simple en pratique, mais démembrement une somme d'argent est beaucoup moins intuitif qu'il n'y paraît. D'autant plus qu'en l'espèce les sommes d'argent avaient toutes des natures différentes.

Dans le projet de partage¹⁷, il a été retrouvé :

- Un livret A (épargne) à la Caisse d'épargne
- Un PEA ODDO (compte espèce et compte titre)
- Plusieurs comptes au Crédit Agricole

Tous ces comptes seront donc démembres mais tous ne seront pas soumis au même conséquences.

Au moment de la signature de l'acte de partage, marquant le passage du régime de l'indivision vers celui du démembrement, il reviendra au notaire en vertu de son devoir de conseil d'informer la conjointe et les héritiers légaux sur l'articulation d'un démembrement.

Le futur est alors de rigueur ici, d'abord il faudra rappeler aux nus-propriétaires qu'ils ne détiendront qu'un simple droit de créance en restitution contre l'usufruitière. Un droit qu'il ne pourront exercer contre elle que dans le cas où elle aurait excédé ses droits d'usufruitière.

Une prévention que j'ai mise en lumière dans le mail annexé, après plusieurs recherches sur l'articulation des différents supports avec le régime du démembrement de propriété.

Au soutien d'une jurisprudence riche, j'ai pu modeler ma réponse sous forme d'un entonnoir pour comprendre tous les enjeux de la décision rendue.

La première réponse se trouve dans le Code civil, qui distingue en ses articles 587 et 1874 les biens dits « *consomptibles* » des biens dits « *non-consomptibles* ». Mais que vient faire cette distinction ici ? C'est tout simplement parce que si un bien est consommable il peut être soumis à un quasi-usufruit.

- A titre de rappel, un bien consommable est un bien dont on ne peut faire usage sans le consommer matériellement ou juridiquement¹⁸, on pense immédiatement à l'argent.
- A l'inverse, un bien non-consommable est un bien qui résiste à une utilisation prolongée et qui ne se détruit pas après un usage normal, comme les valeurs mobilières.

Par définition, l'usufruit ne confère à l'usufruitier qu'un droit d'usage sur la chose sans qu'il n'ait droit d'en disposer. En conséquence, si aucune distinction n'était opérée entre les choses, cela conduirait à priver l'usufruitier d'une chose consommable de l'utiliser. C'est pourquoi, le Code civil a prévu par exception que l'usufruitier soit en droit d'en disposer comme s'il en était le véritable propriétaire (art. 587 du Code civil).

¹⁷ Annexe n° 3

¹⁸ Ph. Malaurie, L. Aynès et M. Julien, *Droit des biens*, LGDJ, 9^eéd., 2021

C'est parce qu'un démembrement s'ouvre une fois la partage réalisé sur les fonds qui existent à cette date qu'un quasi-usufruit s'applique. Ainsi dans notre cas, le compte de dépôt à vue, le livret d'épargne, l'assurance-vie etc. ouverts au nom du défunt sont susceptibles d'être soumis à un quasi-usufruit. La conséquence directe c'est qu'il reviendra, comme évoqué dans mon mail, d'informer l'usufruitière des bons comportements à adopter dès la mise en place de ce régime. Elle doit être consciente qu'elle peut disposer des sommes inscrites sur ce type de comptes, mais à charge pour sa succession de les restituer, **en nature ou en valeur**, à son décès. La question s'est posée à savoir si le régime du quasi-usufruit pouvait s'appliquer sur un plan d'épargne en actions (PEA) ou des valeurs mobilières. Pour rappel, le PEA fonctionne comme il suit :



Le réflexe a alors été de déterminer, comme évoqué précédemment, s'il s'agit de bien consommable ou non. Ce à quoi la Cour de cassation a répondu dans un arrêt de sa *chambre commerciale en date du 12 novembre 1998* « Baylet », affirmant que le portefeuille de valeurs mobilières devait être assimilé à une « *universalité* » de fait. Partant de là, la Cour a invité à la différence de traitement entre le compte espèce et le compte-titre du PEA.

- Le compte espèce étant par nature composé d'argent, et donc de biens consommables, il est soumis au régime du quasi-usufruit et entraîne les conséquences précédemment évoquées.
- Le compte-titre quant à lui, est composé de titre et donc de biens non-consommables et est donc soumis à un usufruit légal. En ce sens que l'usufruitier céder les titres mais son pouvoir de gestion l'oblige à les remplacer avec des **supports de même nature**. Dans notre cas, la conjointe survivante pourra alors réaliser librement des arbitrages (céder les titres) mais à charge pour elle de restituer l'éventuelle plus-value pouvant en résulter aux nus-propriétaires.

Un régime qui en définitive invite à la plus haute vigilance notamment sur le profil risque du portefeuille. Le conseil que j'ai proposé à l'usufruitière serait de réaliser une convention spécifique organisant les droits et obligations de chacune des parties, en choisissant conventionnellement de qualifier les titres de « *biens consommables* ». Cela permettrait entre autre à la conjointe survivante de bénéficier sur eux d'un quasi-usufruit et donc d'en disposer librement, toujours à charge de restitution mais, cette fois ci, en valeur ou en nature. La restitution en nature pouvant être compliquée et dépendant de la conjoncture et de l'état du marché mobilier.

Une fois de plus, j'ai réalisé un tableau synthétique de mes recherches, facilitant la bonne compréhension d'un régime complexe.

Support PEA	Compte espèce	Compte titre
Nature	Bien consommable	Bien non-consommable
Type de démembrement	Quasi-usufruit	Usufruit légal
Conséquences majeures	Obligation de restituer une chose identique en <u>nature ou en valeur</u>	Obligation de restituer une chose de <u>même nature</u>

Des difficultés juridiques pratiques, qui sont indissociables des difficultés causées par les querelles familiales. Un quasi-usufruit suppose une bonne entente entre les héritiers, ce qui n'est pas le cas en espèce et peut donc conduire à des situations inévitables de blocage.

Une donation-partage c'est indirectement une volonté de réduire la part des héritiers réservataires, un choix perçu souvent comme une injustice ou une insatisfaction pour les héritiers.

Je ne peux dire que dans le cas d'espèce c'est ce ressentiment qui a conduit cette affaire au judiciaire, mais je pense pouvoir affirmer que c'est une cause qui a tout de même pu l'alimenter.

Pour clôturer cette intervention sur les difficultés liées à l'absence de testament en présence d'une donation au dernier vivant, je tiens à souligner l'importance de l'anticipation dans un tel cas. On peut refaire le monde avec « si » mais je pense qu'une analyse doit aller au-delà de la simple exposition des faits.

De mon point de vue, si le premier notaire du défunt ne s'était pas contenté, comme beaucoup le font, de ne prévoir par la donation au dernier vivant que la protection du conjoint survivant, les choses auraient pu se dérouler autrement. En effet, il aurait dû également conseiller son client sur les questions d'organisations et de transmissions de son patrimoine, le mettant notamment en garde sur les conséquences pour ses héritiers.

Interroger quiconque sur les raisons qui l'ont poussé à effectuer un tel acte ils vous diront tous la même chose : c'est à la suite de l'achat de notre résidence principale que le notaire nous l'a conseillé. En revanche demandez-leur s'ils ont exhéredé leur conjoint pour laisser des droits à leurs héritiers, ils ne comprendront pas. Or, dans une famille recomposée, ainsi qu'on vient de le voir, si le disposant veut à la fois protéger son conjoint et assurer la transmission de son patrimoine à ses descendants, il doit également priver son conjoint de ses droits légaux en propriété. Une possibilité qui n'est pourtant pas la plus conseillée.

II. La fiscalité applicable à la sortie de l'indivision

La sortie de l'indivision, qu'elle soit choisie ou subie, entraîne des conséquences fiscales souvent méconnues mais potentiellement lourdes. En effet l'indivision peut résulter, comme cela a été le cas dans notre étude comparée, d'un choix volontaire ou imposé par la loi.

Lorsqu'il est mis fin à cette indivision, que ce soit par partage, cession de droits indivis ou attribution préférentielle, des mécanismes fiscaux spécifiques s'appliquent, allant des droits d'enregistrement à l'impôt sur la plus-value, avec des régimes plus ou moins favorables selon le contexte juridique et familial.

Dans les deux affaires proposées à l'étude, la question de la fiscalité est souvent passée au second plan, les querelles familiales ne permettant pas d'optimisation. Pour autant il me semblait

essentiel d'aborder ce sujet en s'interrogeant sur la manière dont la fiscalité vient moduler les effets patrimoniaux de la sortie d'indivision (A).

En outre, certains outils patrimoniaux tels que le démembrement de propriété ou le quasi-usufruit, bien que présentant des avantages dans la gestion des droits entre indivisaires, peuvent aussi créer des risques ou charges fiscales différées (B).

A) Fiscalité de l'indivision : entre concubinage et succession

Dans le cadre d'un concubinage, l'indivision est souvent anticipée, organisée volontairement, et constitue un outil de gestion patrimoniale. En revanche, dans le contexte d'une succession, elle est généralement subie dans l'attente d'un partage définitif entre héritiers. Ces deux réalités produisent des effets fiscaux distincts, tant en matière de droits d'enregistrement, de plus-values, que de fiscalité successorale.

À travers cette partie, il convient d'analyser comment la fiscalité appréhende différemment ces deux formes d'indivisions, selon qu'elle naît d'un choix entre concubins (1) ou d'une transmission successorale, souvent contrainte (2). Cette analyse mettra en lumière les disparités de traitement fiscal, révélant parfois une forme d'iniquité entre situations de faits similaires.

1. L'indivision choisie entre concubins : fiscalité à l'entrée, en cours et à la sortie

L'indivision choisie entre concubins est un dispositif patrimonial qui permet à des partenaires liés sans lien matrimonial d'acquérir et de gérer ensemble un bien immobilier ou mobilier. Cette forme d'indivision, souvent motivée par la volonté d'organiser la détention et la transmission d'un patrimoine commun, soulève des questions fiscales spécifiques à chaque étape de sa vie.

Dans le cas de nos concubins, le régime de l'indivision, même s'il était choisi et consenti, n'est pas celui qui leur a été le plus avantageux à tous les stades de leur vie. C'est la raison pour laquelle je propose d'y revenir afin de mettre en lumière les conseils qui auraient pu leur être proposés pour optimiser leur fiscalité.

L'article 815 du Code civil décrit le concubinage comme « *une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple* ». Nos concubins sont donc officiellement dans une situation de célibat. Mais cette qualité d'étranger, qui leur interdit de revendiquer à leur profit le droit des régimes matrimoniaux de leur vivant, ne leur permet pas non plus de revendiquer au profit du survivant de droit successoral ab intestat. Un célèbre film avait pour réplique « *pas de bras pas de chocolat* », dans le cas d'espèce on peut dire ici « *pas de mariage, pas d'héritage* », en effet le concubin survivant n'a pas la qualité de conjoint survivant.

Ici le souci ne se portait pas spécialement sur la fiscalité lors de l'entrée en indivision des concubins, ni celle qui leur a été applicable durant leur concubinage. Toutefois il me semble pertinent d'indiquer simplement dans un tableau, l'organisation fiscale que demande le régime de l'indivision appliqué à des concubins.

<i>Étape</i>	Nature de la fiscalité	Taux / Montant approximatif	Commentaires
<i>À l'entrée dans l'indivision</i>	Droits d'enregistrement / frais de notaire	Environ 5,8 % du prix d'acquisition (selon le montant de la taxe départementale)	Pas d'abattement spécifique entre concubins
<i>En cours d'indivision</i>	Impôt sur les revenus fonciers	Imposition au barème progressif de l'IR	Chaque indivisaire déclare sa quote-part
	Taxe foncière / taxe d'habitation	Variable selon la commune	Répartie proportionnellement entre indivisaires
	Plus-value immobilière en cas de revente partielle	36,2 % (19 % + 17,2 % prélèvements sociaux)	Résidence principale exonérée sous conditions

Cela étant, ce qui nous intéresse plus particulièrement ici, ce sont les conséquences fiscales subies par la concubine à la sortie de son indivision, soldé par le décès de son concubin. Il faut faire remarquer que peu importe la façon dont se solde l'indivision, par cession des biens ou décès d'un des concubins, la fiscalité est lourde. C'est ici tout l'intérêt que possède l'anticipation dans ce type de régime.

Que se passe-t-il si on ne fait rien ? Tout simplement le concubin ne recevra rien au décès de l'autre et se retrouvera en indivision avec les héritiers du prédécédé.

Pour comprendre toute la portée du régime fiscal défavorable appliqué par le droit aux concubins, je propose un tableau comparatif. Dans le premier cas, seront exposés les frais fiscaux appliqué à la concubine dans le cas où elle aurait accepté son leg et dans le second, les frais fiscaux dans le cas où elle aurait refusé son leg. Dans ce dernier cas, j'ai repris les données chiffrées du projet de partage de l'indivision réalisée par Maître HYEST du vivant du concubin. J'imagine par la suite que ce projet sera repris et signé par la fille du défunt puisque la concubine, comme vu précédemment, a décidé de refuser son leg.

	Montant transmis	Abattement applicable	Assiette taxable¹⁹	Taux applicable²⁰	Montant des droits dus
Accepte le leg	174 335,50 €	1 594 €	172 741,50 €	60 %	103 644,90 €
Refuse le leg	182 000,00 €	1 594 €	180 406,00 €	60 %	108 243,60 €

Finalement, on voit bien que la concubine a refusé son leg plus pour des questions de gestion pratique, puisque l'accepter aurait été légèrement plus avantageux fiscalement pour elle. Quasiment $\frac{3}{4}$ des droits reçus sont dus à l'administration fiscale, une somme aux conséquences lourdes pour celle qui les reçoit. Cela suppose notamment qu'elle puisse fournir une telle somme.

Qu'elles solutions auraient pu être envisagées pour éviter une telle fiscalité ? Difficile à dire, la plupart des notaires conseillent **le testament** entre concubins afin que le survivant ait un minimum de droit. Toutefois et comme on l'a vu en l'espèce cela ne le fait pas échapper à la

¹⁹ Article 779 I du CGI (abattement applicable)

²⁰ Article 777 du CGI (barème des droits de succession)

fiscalité, l'abattement applicable est dérisoire et le taux applicable très élevé. Dans notre cas, je ne peux même pas dire que ce testament est arrivé à point nommé, il l'aurait été si chacun avait des biens de son côté ou si le de cujus était le seul à posséder des biens immobiliers. Cela aurait permis de protéger le logement afin que le survivant en ait un droit d'usage et d'habitation. Mais au vu de la situation indivise existante sur l'ensemble des biens, le testament n'est venu qu'en complexifier la situation. Pour moi, ce n'était qu'un moyen de justifier un lien d'amour entre les deux intéressés.

En revanche, il est légitime de penser à **la donation** afin de transmettre des biens à son concubin. Mais il ne faut pas se méprendre, elle est soumise au même régime fiscal que la succession, avec les mêmes abattements et le même taux applicable. La fiscalité aurait alors été la même que celle appliquée au leg. Elle conserve toutefois son utilité en garantissant une transmission immédiate au décès en évitant toute contestation par les héritiers, sauf action en réduction.

Le concubinage nécessite des stratégies patrimoniales bien plus adaptées, je passerais le régime de l'assurance-vie que l'on connaît et qui n'a pas lieu d'être avantageux, le patrimoine étant immobilier. Je souhaiterais plutôt évoquer **la SCI** (société civile immobilière) qui est une alternative pour les concubins afin d'organiser leur patrimoine immobilier et réduire (voir contourner) une partie de la fiscalité successorale. En effet, la SCI évite l'indivision classique puisque les concubins ne détiennent non plus des biens immobiliers mais des parts sociales, la question du blocage ne se pose donc pas. Elle permet, et c'est là le plus avantageux il me semble, de mettre en place un démembrement de part sociales, un concubin pourrait conserver l'usufruit et transmettre la nue-propriété ce qui réduirait l'assiette taxable de l'opération. Je propose un exemple chiffré pour mieux comprendre, portant sur un bien appartenant aux concubins pour une valeur de 140.000,00€.

Sans SCI :

Détail	Montant
Valeur transmise	140 000 €
Abattement entre concubins	- 1 594 €
Assiette taxable	138 406 €
Taux applicable	60 %
Droits de succession dus	83 043,60 €

Avec SCI :

Détail	Montant
Valeur transmise (nue-propriété)	84 000 €
Abattement entre concubins	- 1 594 €
Assiette taxable	82 406 €
Taux applicable	60 %
Droits dus	49 443,60 €

Option	Fiscalité totale due	Avantage principal
Transmission directe	83 043 €	Simple mais fiscalement très pénalisante
SCI et démembrement	49 443 €	Optimisation + conservation du bien

La solution ultime aurait été de proposer à nos concubins quand il était encore temps de se pacser si l'étape du mariage a tendance à davantage effrayer. Un régime où le partenaire est considéré comme un étranger également mais qui est totalement exonéré de droit s'il est gratifié par testament.

En somme, protéger son concubin en cas de décès sans être marié n'est pas impossible, mais cela nécessite une certaine anticipation et une volonté affirmée. Le testament constitue l'outil essentiel pour lui léguer des biens et lui assurer des droits spécifiques, tout comme la donation si ce n'est qu'elle est irrévocable. Quant au PACS, il offre une protection juridique plus complète que le concubinage, en conférant au partenaire survivant des droits successoraux.

C'est dans le cadre de l'indivision subie que la fiscalité est souvent plus intéressante.

2. L'indivision subie dans le cadre successoral : une fiscalité encadrée par le lien successoral

Dans le cadre d'une succession, l'indivision naît souvent de manière subie, imposée par la transmission du patrimoine du défunt aux héritiers. Cette situation juridique particulière est étroitement encadrée par des règles fiscales spécifiques qui reposent principalement sur la qualité du lien entre le défunt et les indivisaires. En effet, la fiscalité applicable dépend du degré de parenté ou du statut successoral des bénéficiaires, ce qui influence directement les abattements, les taux d'imposition et les exonérations applicables. Cette régulation fiscale vise à équilibrer la transmission du patrimoine tout en tenant compte des liens familiaux, offrant ainsi un cadre précis mais rigide à l'indivision successorale.

Dans le cas d'espèce, intervenaient à la succession la conjointe survivante et les trois enfants du défunt issus de trois unions différentes. Une succession empreinte à des conflits incessants, ou le souhait général était de signer un projet de partage. Autant dire que la question de la fiscalité était alors largement secondaire.

Pourtant, peu ont eu de droit à payer, *comment cela peut s'expliquer ?*

D'abord, dans notre cas, les époux étaient mariés sous le régime de la séparation de bien. Étape préalable à toute liquidation successorale, il fallait commencer par liquider leur régime matrimonial ayant pris fin par le décès de Monsieur. Mais dans le régime de la séparation de bien, les époux n'ont que des biens propres, mais pas de biens communs si ce n'est des biens indivis (achetés ensemble durant leur union). Ainsi, en l'absence de tout bien indivis, une liquidation de régime n'est pas nécessaire, ou du moins n'apparaît pas, ce qui était le cas dans notre espèce.

Ensuite il revient de déterminer l'actif net de succession s'élevant ici à 165.765,83€. Cela permet de déterminer le part de chaque héritier et légataire, et ce, en fonction des règles de dévolution légale, de l'existence d'un testament et de l'existence de donations antérieures.

Dans cette espèce, le dernier fils du défunt avait été gratifié par son père d'une donation en 1999 d'un montant de 25.063,68€, dont il doit rapport au moment des attributions et qui viendra en moins prenant dans ses droits. Quant à la conjointe survivante elle a été gratifiée d'une donation au dernier vivant. Chacun a droit à ce qu'il suit :

- Madame : $\frac{1}{4}$ en PP ; $\frac{3}{4}$ en USU (30%) soit 78.738,77€
- Héritier n°1, 2 et 3 : $\frac{3}{12^{\text{ème}}}$ en NP soit 29.009,02€

Une fois l'ensemble de ces droits déterminés il revient de réaliser les attributions, qui dans notre cas précis ont données lieu à des soultes de la conjointe survivante à tous les héritiers afin de compléter leurs droits. Quant aux héritiers ils ont participé au règlement du passif.

C'est à ce moment-là que se la fiscalité intervient, *quel est alors le montant des droits de succession ?* Deux étapes permettre de connaître les droits dus à l'administration fiscale :

- Détermination du montant des abattements : qui varie en fonction du lien de parenté de l'héritier avec le défunt
- Détermination du taux d'imposition à appliquer à l'assiette : qui varie en fonction de la nature de la succession (ligne directe, ligne collatérale, non-parent etc.)

Pour une transmission en ligne directe		
HÉRITIERS	ABATTEMENT ACCORDÉ EN CAS DE...	
	DONATION ⁽¹⁾	SUCCESSION ⁽¹⁾
Enfants	100 000 euros ⁽²⁾	100 000 euros
Parents	100 000 euros	100 000 euros
Petits-enfants	31865 euros ⁽²⁾	1594 euros
Arrière-petits-enfants	5310 euros ⁽²⁾	1594 euros
MONTANT TAXABLE APRÈS ABATTEMENT	TAUX APPLICABLE	MONTANT À RETRANCHER (CALCUL RAPIDE)
Inférieur ou égal à 8072 euros	5%	0 euro
De 8072 à 12109 euros	10%	404 euros
De 12109 à 15932 euros	15%	1009 euros
De 15932 à 552324 euros	20%	1806 euros
De 552324 à 902838 euros	30%	57038 euros
De 902838 à 1805677 euros	40%	147322 euros
Plus de 1805677 euros	45%	237606 euros

Pour une transmission entre conjoints ou pacsés		
HÉRITIERS	ABATTEMENT ACCORDÉ EN CAS DE...	
	DONATION ⁽¹⁾	SUCCESSION ⁽¹⁾
Conjoint ou partenaire de Pacs	80 724 euros	Exonération totale
MONTANT TAXABLE APRÈS ABATTEMENT	TAUX APPLICABLE	MONTANT À RETRANCHER (CALCUL RAPIDE)
Inférieur ou égal à 8072 euros	5%	0 euro
De 8072 à 15932 euros	10%	404 euros
De 15932 à 31865 euros	15%	1200 euros
De 31865 à 552324 euros	20%	2793 euros
De 552324 à 902838 euros	30%	58026 euros
De 902838 à 1805677 euros	40%	148310 euros
Plus de 1805677 euros	45%	238594 euros

(1) Plus un abattement de 159 325 euros en cas de transmission à une personne handicapée. (2) Plus un abattement de 31865 euros, au titre du don familial d'argent. Les neveux et nièces n'y ont droit que si le donateur n'a pas de descendance. (3) La succession est exonérée de droits à trois conditions: l'héritier est célibataire, veuf ou divorcé, il est âgé de plus de 50 ans (ou atteint d'une infirmité l'empêchant de travailler) et il a vécu avec le défunt durant les cinq dernières années. (4) Oncles, tantes, cousins germains, petits-neveux... (5) Arrière-petits-neveux, arrière-cousins...

Pour une transmission dans tous les autres cas					
HÉRITIERS	ABATTEMENT ACCORDÉ EN CAS DE...		MONTANT TAXABLE APRÈS ABATTEMENT	TAUX APPLICABLE	MONTANT À RETRANCHER (CALCUL RAPIDE)
	DONATION ⁽¹⁾	SUCCESSION ⁽¹⁾			
Frères et sœurs	15 932 euros	15 932 euros ⁽³⁾	Inférieur ou égal à 24 430 euros Plus de 24 430 euros	35% 45%	0 euro 2 443 euros
Neveux et nièces	7 967 euros ⁽²⁾	7 967 euros	La totalité	55%	-
Parents jusqu'au 4 ^e degré ⁽⁴⁾	0 euro	1594 euros	La totalité	55%	-
Parents au-delà du 4 ^e degré ⁽⁵⁾ , concubins et autres non-parents	0 euro	1594 euros	La totalité	60%	-

Résumé de la situation fiscale :

	Conjointe survivante	Héritier n°1	Héritier n°2	Héritier n°3
Valeur transmise	78.738,77€	29.009,02€	29.009,02€	29.009,02€
Abattement	EXONÉRATION	100.000,00€	100.000,00€	100.000,00€
Assiette taxable	0€	0€	0€	0€
Taux d'imposition	0%	0%	0%	0%
Droits dus	0€	0€	0€	0€

Le mariage, on le voit, est l'un des régime les plus protecteur et permet une exonération fiscale sans précédent comparé aux autres régime.

Critère	Concubins	PACS	Mariage
Abattement succession	1 594 €	80 724 €	Exonération
Taux succession	60 %	Barème progressif	Exonération
Imposition IR	Séparée	Commune (optionnelle)	Commune

Donations	Abattement 1 594 €, taux 60 %	80 724 €, barème favorable	Idem PACS
------------------	----------------------------------	-------------------------------	-----------

Ici, aucun droit n'est donc à payer in fine par les héritiers.

L'étude comparée de ces deux types d'indivision, permet de bien visualiser le régime fiscal qui s'y applique. Avec d'un côté un régime de faveur dans le cadre des succession notamment pour les héritiers disposant d'abattements intéressants, et les conjoints ou partenaires totalement exonérés. Tout le monde n'est toutefois pas traité à la même enseigne, on voit que les concubins ne bénéficient pas de ce traitement fiscal de faveur.

Dans le cas de notre concubine, un testament avait été réalisé mais l'a mit dans une situation délicate qui n'avait sûrement pas été envisagé par le de cujus au moment de sa rédaction. Selon moi, la meilleure solution aurait été d'envisager un PACS. Nous ne pouvons une fois de plus pas revenir en arrière sur des volontés qui ne nous appartiennent pas. Mais il est bon de constater que le PACS est une union plus protectrice que le concubinage et un entre deux entre le célibat et la mariage, offrant une fiscalité intéressante.

Dans le cas des époux, il n'y avait pas vraiment d'opérations d'optimisations fiscales à réaliser, si ce n'est une donation du logement qui aurait éviter toutes ces oppositions. Étant le seul bien immobilier de la succession, de nombreuses questions se sont posées et ont créé d'innombrables conflits.

B) Démembrement de propriété et quasi-usufruit : des outils fiscaux à double tranchant

Le droit civil et le droit fiscal offrent aux praticiens du patrimoine des mécanismes sophistiqués pour optimiser la transmission des biens, parmi lesquels le démembrement de propriété et la convention de quasi-usufruit occupent une place centrale.

Présentées comme des instruments efficaces pour réduire la base taxable et préserver les intérêts du donateur tout en anticipant la transmission aux nus-propriétaires, ces dispositifs sont régulièrement mobilisés dans une stratégie patrimoniale.

Toutefois, derrière leur apparente simplicité, ils recèlent de nombreuses subtilités juridiques et peuvent générer des effets fiscaux différés, parfois lourds ou inattendus. Le recours à ces outils suppose donc une parfaite maîtrise de leurs implications, tant sur le plan civil que fiscal.

Cette partie propose d'analyser en quoi le démembrement de propriété (1) et le quasi-usufruit (2) sont des leviers puissants, mais ambivalents, en matière de fiscalité successorale.

1. La fiscalité du démembrement de propriété

On parle de démembrement de propriété lorsque la pleine propriété d'un bien immobilier est divisé entre le nue-propriétaire et l'usufruitier (article 544 du Code civil).

- L'usufruitier dispose du droit d'user du bien (l'usus) et d'en percevoir les fruits (fructus)
- Le nu-propriétaire peut lui disposer du bien (abusus) en respectant les droits de l'usufruitier

Si cette approche présente des avantages évidents à la fois pour le nu-propiétaire et l'usufruitier, elle engendre également certaines répercussions fiscales.

Dans les affaires, objet de ce mémoire, le démembrement a été imposé par des testaments ou de l'usufruit a été légué.

L'intérêt majeur du démembrement, qu'il soit mobilier ou immobilier, réside dans la fiscalité qui lui est applicable. En effet, la valeur fiscale d'un bien démembre est inférieure à la valeur vénale d'un bien en pleine propriété, **l'assiette taxable** en est alors réduite.

Nous l'avons vu avec notre conjointe survivante, totalement exonérée du fait de son statut d'épouse, mais aussi avec notre concubine, légataire de l'usufruit de la succession de son concubin.

La fiscalité du démembrement repose sur l'évaluation de la nue-propriété et de l'usufruit selon un barème fixé par l'article 669 du CGI. Ce barème détermine, en fonction de l'âge de l'usufruitier, la valorisation fiscale de la nue-propriété à une fraction de la pleine propriété.

AGE de l'usufruitier	VALEUR de l'usufruit	VALEUR de la nue-propriété
Moins de :		
21 ans révolus	90 %	10 %
31 ans révolus	80 %	20 %
41 ans révolus	70 %	30 %
51 ans révolus	60 %	40 %
61 ans révolus	50 %	50 %
71 ans révolus	40 %	60 %
81 ans révolus	30 %	70 %
91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %

Je ne développerais pas davantage le cas de la conjointe survivante qui, même en l'absence d'un démembrement de propriété, n'aurait eu aucun droit à payer étant légalement exonérée.

En revanche il faudra insister sur les avantages fiscaux du démembrement pour nos concubins en l'espèce. Rappelons que de son vivant le concubin avait légué à sa concubine l'usufruit de sa succession. Étant née en 1964, l'usufruit de la concubine a été évalué à 50% de la valeur en pleine propriété des biens du défunt. Pour vraiment comprendre l'intérêt du démembrement de propriété, j'ai comparé les droits que la concubine aurait payé si elle avait été légataire de la pleine propriété ou seulement de l'usufruit. Les droits ont alors été calculés comme il suit :

	Droits si leg en pleine propriété	Droits pour la concubine avec leg en usufruit	Droits pour l'héritière en nue- propriété
Valeur transmise	348.671,00 €	174.335,50 €	174.335,50 €
Abattement	1.594,00 €	1.594,00 €	100.000,00 €

Assiette taxable	347.077,00 €	172.741,50 €	74.335,50 €
Taux d'imposition	60%	60%	20%
Droits dus	208.246,2 €	103.645,00 €	13.061,1 €

Une opération qui a en l'espèce été bénéfique pour le conjoint mais pas seulement, puisque le démembrement permet aussi d'anticiper la transmission de la pleine propriété aux enfants. À terme et notamment au décès de la concubine, la pleine propriété sera reconstituée sans frais fiscaux supplémentaires à l'extinction de l'usufruit.

Mais vigilance, il existe toujours un risque de requalification ou de remise en cause par l'administration fiscale en cas d'utilisation abusive ou artificielle du démembrement. Même si ce n'était pas le cas en l'espèce, il est toujours bon de rappeler qu'il faut être rigoureux dans l'usage du démembrement de propriété. En respectant les droits de chaque partie, en évitant tout montage qui pourrait paraître artificiel ou fiscalement motivé. Finalement il faut que la réalité économique et juridique corresponde à ce qui est écrit. En cas de déqualification, les protagonistes risquent un redressement fiscal avec un recalcul des droits, de donation ou de succession, avec application des intérêts de retard et pénalités jusqu'à 80%.

Il me semble toutefois important de nuancer mon propos puisque tout n'est pas « *tout blanc ou tout noir* », le démembrement de propriété a certes ses avantages mais il a aussi quelques risques.

Pour que cela soit plus visible, je propose de les recenser au sein d'un tableau synthétique.

Aspect fiscal	Avantages	Inconvénients / Risques
Base taxable réduite	La fiscalité porte uniquement sur la valeur de la nue-propriété, calculée selon l'article 669 CGI	Moins avantageux si l'usufruitier est jeune (valeur de la nue-propriété faible donc fiscalité moins réduite)
Optimisation des abattements	Permet de donner plus sans dépasser les abattements	Donation irrévocable : pas de retour automatique en cas de prédécès du nu-propriétaire
Non-imposition à la réunion des droits	Si extinction naturelle de l'usufruit (décès), pas de taxation supplémentaire (art. 1133 CGI)	En cas de démembrement non régularisé, risque de requalification et de double imposition
Maintien des revenus pour le donateur	L'usufruitier continue à percevoir les revenus du bien	L'usufruitier supporte certaines charges fiscales (impôt foncier, entretien...)
Pas d'impôt sur la plus-value pour l'usufruitier	En cas de cession conjointe, la répartition de la plus-value est favorable	En cas de cession séparée, plus-value imposée intégralement à l'usufruitier ou au nu-propriétaire
Transmission anticipée sécurisée	Outil de planification successorale efficace	Si mauvaise rédaction ou absence d'acte notarié : risque de redressement fiscal ou d'abus de droit

En revanche, si l'usufruit porte sur des liquidités ou des comptes, il est préférable de réaliser une convention de quasi-usufruit, sinon le nu-propiétaire devra payer des droits de succession sur une créance qu'il ne pourra pas exiger avant le décès de l'usufruitier.

2. La convention de quasi-usufruit : optimisation et vigilances

Parmi les outils permettant d'articuler souplesse d'usage et efficacité fiscale, la convention de quasi-usufruit occupe une place stratégique. Elle permet à l'usufruitier de disposer librement de biens consommables (comme des sommes d'argent), en contrepartie d'une créance de restitution au profit du nu-propiétaire, exigible à l'extinction de l'usufruit.

Ce mécanisme constitue un levier d'optimisation, notamment en matière de successions ou de gestion de liquidités dans un cadre démembré. Il facilite la conservation d'un train de vie pour l'usufruitier, tout en différant ou encadrant la fiscalité pour les héritiers. Toutefois, cette souplesse comporte également des risques juridiques et fiscaux, notamment en cas de non-formalisation de la convention, de mauvaise qualification des flux ou de non-déclaration de la créance dans la succession. Il convient donc d'en mesurer tous les effets, en conciliant intérêt économique, sécurité juridique et conformité fiscale.

J'ai précédemment évoqué le quasi-usufruit avec notre conjointe survivante. La succession de son défunt mari était principalement composée de comptes bancaires, comptes-titres etc. Mais ayant opté pour le quart en pleine propriété et les $\frac{3}{4}$ en usufruit, s'applique alors immédiatement le régime du quasi-usufruit et de l'usufruit légal une fois le partage signé.

A titre de rappel, et comme cela a déjà été dit, dans un quasi-usufruit le bien est consommé, donc la restitution ne se fait pas en nature mais par équivalent financier. Exception faite pour le compte-titre qui nécessite des restitutions faites par équivalent.

L'article 587 du Code civil définit le quasi-usufruit comme suit : « Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution ». Cela signifie, qu'au moment de la reconstitution de la pleine propriété, normalement au décès de l'usufruitière en l'espèce, les nus-propiétaires devront récupérer l'équivalent des sommes. Autrement dit, si l'usufruitier a consommé tout ou partie des liquidités placées, les nus-propiétaires bénéficient à son décès d'une créance de restitution d'une valeur équivalente.

Dans un tel cas, *quel est l'intérêt de recourir à une convention de quasi-usufruit ?* Encadrer juridiquement la créance de restitution en lui offrant date certaine et assurer la déductibilité de celle-ci. Dans notre cas, difficile de savoir si une convention sera rédigée puisqu'elle peut l'être autant par le notaire que les parties elles-mêmes.

Acteur	Rôle	Avantages	Inconvénients
Les parties elles-mêmes	L'usufruitier et le nu-propiétaire rédigent la convention (sous seing privé).	Simple et économique	Risque d'imprécision, oubli d'éléments essentiels, faiblesse en cas de litige ou de contrôle fiscal
Un notaire	Rédige une convention authentique, conservée et enregistrée.	Sécurité juridique, meilleure reconnaissance par l'administration fiscale, encadrement fiscal optimisé	Frais notariés, mais souvent faibles comparés aux enjeux

Encore aurait-il fallu que les parties soient correctement informés de l'utilité d'une telle convention, notamment par l'intermédiaire de leurs avocats respectifs.

Quels risques si aucune convention n'est rédigée ? Les nus-proprétaires risquent d'abord de ne jamais être remboursés n'ayant pas formalisés le montant de la créance de restitution au moment de la transmission des sommes à l'usufruitière. C'est le notaire qui recevra la succession qui peut se retrouver sans base légale claire pour établir l'actif net à transmettre, notamment au décès de la conjointe ici. Cela entraîne l'absence d'une volonté réelle de restitution et crée donc une insécurité juridique surtout dans un contexte familial conflictuel. Ensuite, cela entraîne la perte de l'avantage fiscal sur la créance de restitution prévu par l'article 773 du CGI. En effet, en cas de décès de l'usufruitier il est possible de déduire cette dette de l'actif successoral. Un arrêt récent de la chambre commerciale de la Cour de cassation en date du 27 novembre 2024 n°23-12.151 est venu clarifier cela. Il a décidé qu'en l'absence de convention écrite, la créance de restitution liée à un usufruit portatif de valeurs mobilières ne peut être déductible. Incitant les praticiens du droit à formaliser systématiquement les arrangements patrimoniaux en cas de quasi-usufruit, notamment à travers des actes notariés ou enregistrés, et ainsi favoriser la sécurité juridique. In fine, à défaut de convention, l'administration fiscale peut refuser la déduction ou requalifier l'opération en donation taxable, avec des droits lourds. Une rédaction notariale est donc vivement recommandée pour sécuriser l'optimisation fiscale, ce qui n'a pas été fait ou conseillé en l'espèce.

Dans notre affaire, ce qui n'a pas non plus faciliter fiscalement les choses, c'est la coexistence de l'indivision avec l'usufruit. En effet, cela se retrouve dans une situation où plusieurs copropriétaires détiennent un bien immobilier en étant usufruitier et d'autres nus-proprétaires. Lorsqu'une situation d'usufruit s'applique au sein d'une indivision, il est essentiel de bien définir les droits et les devoirs de chaque partie dans un contrat d'indivision ou un accord juridique. Cette séparation des rôles et des responsabilités nécessite une communication claire et une gestion efficace pour garantir que les intérêts de tous les co-proprétaires sont protégés. Afin de synthétiser tout cela, voici un tableau mettant en exergue les avantages et les inconvénients fiscaux de cette coexistence.

Aspect fiscal	Avantages	Inconvénients
Transmission patrimoniale	Réduction de l'assiette taxable (nue-propriété uniquement taxée selon l'âge de l'usufruitier)	Complexité de calculs et formalisme accru (nécessité d'actes précis pour éviter les requalifications)
Droits de succession	Allègement des droits grâce au démembrement + indivision = fractionnement des quotes-parts	En l'absence de convention claire, risque de taxation sur la pleine propriété (abus de droit, requalification)
Plus-values immobilières	La plus-value est calculée uniquement sur la quote-part transmise, en fonction de la nature du droit cédé	En indivision démembrée, la cession nécessite l'accord de tous (blocage potentiel) et rend le calcul fiscal plus délicat
Créance de quasi-usufruit	Déductible de l'actif successoral si bien rédigée → optimisation des DMTG	Si non formalisée, la créance n'est pas admise en déduction par l'administration fiscale

Anticipation successorale	Permet d'organiser la succession tout en conservant l'usage ou les revenus du bien	Vigilance sur les risques de requalification ou de contestation entre indivisaires
----------------------------------	--	--

En définitive, le démembrement de propriété et la convention de quasi-usufruit permettent d'anticiper la transmission, de réduire l'assiette des droits de mutation, et d'organiser le maintien de certains avantages au profit du donateur ou du partenaire survivant. Toutefois, ces mécanismes présentent une complexité technique non négligeable, et leur mise en œuvre doit faire l'objet d'une rigueur juridique et fiscale absolue.

C'est pourquoi de mon point de vue, il revient aux avocats de proposer à leur client de conclure une convention de quasi-usufruit afin de protéger leurs droits. Puisqu'en l'absence de formalisations adéquates les effets fiscaux bénéfiques peuvent être remis en cause par l'administration.

De même, la combinaison avec l'indivision peut renforcer la protection du conjoint survivant mais accentue également les risques de conflits et les difficultés de gestion.

Ainsi, ces instruments sont à manier avec précaution : ils sont à double tranchant car ils peuvent, s'ils sont mal maîtrisés, se retourner contre les objectifs patrimoniaux initiaux. Le rôle du notaire, en tant que conseiller juridique et fiscal, est ici essentiel pour sécuriser chaque étape de la stratégie mise en place.

CONCLUSION

L'indivision, en tant que régime juridique, occupe une place centrale dans la gestion transitoire des biens appartenant à plusieurs personnes, notamment en matière successorale, familiale ou patrimoniale. Elle se révèle être, en pratique, un cadre protecteur des intérêts de chacun, en assurant la préservation du bien indivis, l'égalité entre coindivisaires et une prise de décision encadrée par la loi. Cette structure, par sa souplesse et son accessibilité, répond à un besoin réel dans de nombreuses situations où le partage immédiat n'est ni possible ni souhaitable.

Cependant, cette apparente stabilité peut, avec le temps, devenir source de blocages, de tensions et de paralysie. Une indivision qui s'inscrit dans la durée risque de cristalliser les conflits, d'entraver la gestion efficace des biens et de compromettre les relations entre coindivisaires. Ce vice d'inefficacité progressive, souvent alimenté par l'inaction, la mésentente ou des divergences d'intérêts, souligne la nécessité d'une sortie de l'indivision à moyen terme, dans une logique de clarté patrimoniale et de pacification des rapports.

Ainsi, si l'indivision demeure un outil juridique indispensable, elle ne peut être considérée comme une solution pérenne. Sa gestion appelle à la vigilance, à la coopération entre indivisaires et, en cas de blocage, à des modes de résolutions amiables comme la médiation notariale, pour éviter une issue contentieuse souvent longue et coûteuse. La stabilité de l'indivision dépend donc moins de sa nature juridique que de la volonté des coindivisaires de l'utiliser avec discernement et dans un esprit de responsabilités partagées.

En somme, l'indivision, si elle peut temporairement protéger les intérêts communs, n'a pas vocation à durer indéfiniment. Sa prolongation excessive transforme une solution juridique utile en source de blocages, de tensions et d'insécurités patrimoniales, qu'il convient d'anticiper avec lucidité et responsabilité.

La difficulté dans les deux dossiers soumis à l'étude est qu'ils sont tout deux encore non clôturés à ce jour.

Pour la concubine, qui a pris la sage décision de refuser son legs, les choses ne vont pas si mal se terminer.

En revanche, pour la conjointe survivante il y a encore du chemin à faire. Le projet sera certainement à remettre à jour puisque la procédure s'est étendue.

« L'héritage, c'est ce que les morts laissent aux vivants pour qu'ils continuent à se disputer »

Jean-François Kahn

BIBLIOGRAPHIE

Sites internet :

<https://www.csn.notaires.fr>

<https://www.rapport-congresdesnotaires.fr>

<https://www.cridon-paris.fr>

<https://www.indivision-patrimoine.fr>

<https://www.labase-lextenso.fr>

<https://www.dalloz-fr.ezproxy.unilim.fr>

<https://www.lexis360intelligence.fr>

<https://www.impots.gouv.fr>

<https://www.village-justice.com>

Ouvrages :

- Vocabulaire juridique, Gérard Cornu, édition PUF 2022.
- Code civil 2025, édition Dalloz.
- Code général des Impôts 2025, édition Dalloz.
- Cour de droit patrimonial de la famille approfondi, Madame Gulsen YILDIRIM, Madame Annie CHAMOULAUD-TRAPIERS, Madame Nicole MAUDIERE, 2024/2025.
- Mémento Francis Lefèvre (succession et libéralité, droit fiscal)
- Brochure fiscalité Coutot Roehrig 2025

Table des matières

REMERCIEMENTS	1
SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
.....	6
PARTIE I :	6
LE RÔLE DU NOTAIRE DANS LA MISE EN PLACE ET DANS LA GESTION DE L'INDIVISION.....	6
I. La prévention du conflit avec le nouveau notaire médiateur	7
A) Une solution à la recherche de l'impartialité.....	7
1. L'inévitable recours au juge	8
2. La désignation d'un notaire	10
B) Une solution à la recherche de la pacification du conflit	12
1. Le développement de l'activité de médiation	12
2. Les limites du recours à la médiation	14
II. Le devoir de conseil et de responsabilité : un cadre pour une liquidation efficace et sécurisée	16
A) Les étapes préalables à la liquidation de l'indivision	17
1. Le potentiel recours à la convention d'indivision	17
2. L'établissement des comptes d'indivision.....	20
B) Assurer la validité et l'efficacité des actes	24
1. Le devoir de vérification préalable	25
2. Le devoir de sécurité juridique	27
.....	30
PARTIE II :	30
LE ROLE DU NOTAIRE DANS LE PARTAGE QUI MET UN TERME A L'INDIVISION	30
I. L'élaboration du projet de partage en application des dernières volontés du défunt.....	31
A) Difficultés liées à l'existence d'un testament	31
1. Accepter le leg et ses conséquences	32
2. Refuser le leg à son détriment.....	34
B) Difficultés liées à l'absence de testament	36
1) En présence d'une donation entre époux.....	36
2) Les incidences d'une donation entre époux.....	39
II. La fiscalité applicable à la sortie de l'indivision.....	42
A) Fiscalité de l'indivision : entre concubinage et succession.....	43
1. L'indivision choisie entre concubins : fiscalité à l'entrée, en cours et à la sortie	43
2. L'indivision subie dans le cadre successoral : une fiscalité encadrée par le lien successoral.....	46
B) Démembrement de propriété et quasi-usufruit : des outils fiscaux à double tranchant	48
1. La fiscalité du démembrement de propriété	48
2. La convention de quasi-usufruit : optimisation et vigilances	51
CONCLUSION	54
BIBLIOGRAPHIE	55

ANNEXES