



HAL
open science

Étude des différents moyens juridiques permettant de mettre fin aux situations d'indivisions successorales de longue durée : exemple de la Martinique

Gwladys Jean-Joseph

► To cite this version:

Gwladys Jean-Joseph. Étude des différents moyens juridiques permettant de mettre fin aux situations d'indivisions successorales de longue durée : exemple de la Martinique. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2014. dumas-01179247

HAL Id: dumas-01179247

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01179247>

Submitted on 22 Jul 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET MÉTIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le **DIPLÔME D'INGENIEUR CNAM**

SPÉCIALITÉ : Géomètre et Topographe

par

Gwladys JEAN-JOSEPH

**Étude des différents moyens juridiques permettant de mettre fin aux
situations d'indivisions successorales de longue durée**

Exemple de la Martinique

Soutenu le mercredi 9 juillet 2014

JURY

**PRÉSIDENTE : Madame Stéphanie LECONTE, Directrice du Pôle immobilier du
Cnam des Pays de la Loire**

**MEMBRES : Madame Élisabeth BOTREL, professeur référent, maître de conférences
Monsieur Olivier CHOVET
Monsieur Bernard MASALA
Monsieur Pierre MAÏORE
Madame Corinne SAMSON**

Maître de stage : Monsieur Hervé VALBON, géomètre-expert

Remerciements

Tout d'abord, Je souhaite remercier Mme Élisabeth BOTREL, mon professeur référent. Ses remarques et conseils m'ont permis d'avancer dans ce travail de fin d'études.

Par ailleurs, je remercie M. Hervé VALBON, mon maître de stage. Il a eu l'amabilité de m'accueillir au sein de son cabinet de géomètre-expert en Martinique. Je le remercie également pour les contacts qu'il m'a permis d'avoir avec des professionnels impliqués dans les règlements successoraux. Je tiens également à apporter mes hommages à son personnel pour leurs réponses à mes interrogations et leur bienveillance :

- M. David DUBOIS
- M. Patrick TALLY
- Mme Nadiège SUIVANT-ONCINS

Par ailleurs, je remercie M. KOUASSIGAN Michaël, clerc de notaire, pour m'avoir expliqué les quelques subtilités que revêtaient les successions martiniquaises.

J'ai également une pensée pour Mme Béatrice PALMYRE, conseillère-juriste en matière de succession de longue durée à l'agence départementale de l'information sur le logement. Elle a eu la bonté de m'expliquer en quoi consistait l'aide à la sortie de l'indivision.

Pour finir, je salue ma famille qui m'a soutenue tout au long de mon cursus scolaire à l'ESGT et encore plus pendant mon stage. À ce propos, c'est la première fois depuis le début de mes études que je vois les membres de ma famille aussi longtemps.

Liste des abréviations

- ADIL : agence départementale de l'information sur le logement
- ALUR : accès au logement et à l'urbanisme rénové
- CAF : caisse d'allocation familiale
- COS : coefficient d'occupation des sols
- DAAF : direction de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt
- DEAL : direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- DMPC : document modificatif du parcellaire cadastral
- HLM : habitation à loyer modéré
- INSEE : institut national de la statistique et des études économiques
- OGE : ordre des géomètres-experts
- PLU : plan local d'urbanisme
- SAR : schéma d'aménagement régional
- SCI : société civile immobilière
- ZAP : zone agricole protégée

Glossaire

- *Is de cuius agitur* souvent abrégé *de cuius* désigne l'auteur de la succession dont on parle.

Table des matières

REMERCIEMENTS	2
LISTE DES ABREVIATIONS	3
GLOSSAIRE	3
TABLE DES MATIERES	4
INTRODUCTION	6
PARTIE 1. QUELLES SONT LES POSSIBILITES MISES A LA DISPOSITION DU DE CUJUS SOUHAITANT REPARTIR SON PATRIMOINE ENTRE SES HERITIERS AFIN D'EVITER UNE INDIVISION FUTURE ?	8
A. OBSTACLES A SURMONTER DANS LA PRISE D'UNE LIBERALITE	8
1. <i>Quel est le choix proposé à un parent souhaitant recourir à une libéralité ?</i>	9
a. Comment mettre en place une donation-partage ?	9
b. Quelles sont les modalités de création d'un testament-partage ?	10
2. <i>Quelles sont les limites des libéralités consenties ?</i>	11
a. Quel est l'inconvénient commun des libéralités ?	11
b. Quels sont les inconvénients spécifiques à chacune des libéralités ?	12
Paragraphe 1 : Quelles sont les limites de la donation ?	12
Paragraphe 2 : Quelles sont les limites du testament ?	13
B. COMMENT TRANSMETTRE UN PATRIMOINE AU MOYEN D'UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (SCI) ?	14
1. <i>Un outil de transmission du patrimoine</i>	15
a. Donation d'un bien au travers une SCI.....	16
b. Vente de parts sociales aux héritiers	16
c. Démembrement des parts sociales entre les parents et les enfants	17
d. Disposition d'héritage des parts sociales du parent décédé	17
2. <i>Contraintes engendrées par la gestion de la société civile immobilière</i>	17
a. Difficultés rencontrées dans le fonctionnement d'une SCI	18
Paragraphe 1 : Le rôle incontournable du gérant.....	18
Paragraphe 2 : Les pouvoirs des associés	19
b. Contraintes liées au processus de fin de la SCI	20
Paragraphe 1 : Conséquences de dissolution de la SCI	20
Paragraphe 2 : Quelles sont les effets de la liquidation de la société ?	20
SYNTHESE.....	21
PARTIE 2. APPARITION DE L'ETAT D'INDIVISION EN L'ABSENCE DE DECISION ANTERIEURE DU DE CUJUS : QUELLES SONT LES CONTRAINTES ENGENDREES PAR UNE SITUATION D'INDIVISION DE LONGUE DUREE ? ...	22
A. QUELLES SONT LES LIMITES DE LA LOI FACE A UN ETAT D'INDIVISION DE LONGUE DUREE ?	22
1. <i>Quels sont les inconvénients relatifs aux actes faits par un indivisaire seul ?</i>	22
a. Quelles sont les limites des autorisations d'urbanisme sur les terrains indivis ?.....	22
b. Quels sont les limites des actes de conservation du patrimoine immobilier indivis ?.....	23
2. <i>Quels sont les difficultés engendrées par les actes soumis à l'accord de plusieurs indivisaires ?</i>	24
a. Quelles sont les contraintes des actes d'administration ?	24
b. Quelles sont les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre des actes de disposition ?	25
B. QUELLES SONT LES CONSEQUENCES D'UNE INDIVISION DE LONGUE DUREE SUR LA REGION ?	26
1. <i>Conséquences sociales de l'indivision</i>	26
a. Quels sont les impacts d'une indivision de longue durée sur la relation entre les indivisaires ?.....	26
b. Quelles sont les solutions proposées afin de faciliter l'accès au logement malgré les indivisions ?	27
2. <i>Quel est l'impact d'une indivision de longue durée sur l'économie de la région ?</i>	28
a. Quelles sont les effets produits sur les projets d'aménagement de la région ?	28
b. Quelles sont les conséquences d'une indivision prolongée sur l'agriculture.....	29

SYNTHESE.....	29
PARTIE 3. DIFFICULTES INHERENTES AU REGLEMENT DE LA SUCCESSION POUR METTRE FIN A L'INDIVISION SUCCESSORALE.....	31
A. MODALITES DE REPARTITION D'UN BIEN FAMILIAL PENDANT LE PARTAGE	32
1. <i>Obstacles apparaissant dans la division d'un terrain familial.....</i>	32
a. Contraintes émanant de la division d'un terrain créant des parcelles constructibles.....	32
Paragraphe 1 : Méthode d'application de la déclaration préalable.....	33
Paragraphe 2 : Contraintes apparaissant dans le recours d'un permis d'aménager.....	34
b. Partage équitable d'un terrain non soumis aux contraintes relatives au lotissement	34
Paragraphe 1 : Difficultés rencontrées dans le partager d'un terrain déjà bâti.....	34
Paragraphe 2 : Modalité de partage d'un terrain agricole.....	35
2. <i>Quelles sont les dispositions permettant de partager une maison familiale ?.....</i>	36
a. Quels sont les éléments déterminant l'attribution de la maison familiale après le partage ?.....	36
b. Quel est le mode de gestion à privilégier lorsque plusieurs héritiers acquièrent la propriété de la maison familiale ?.....	37
B. MODALITES D'UN REGLEMENT SUCCESSORAL SANS DIVISION DU PATRIMOINE IMMOBILIER	37
1. <i>Comment un héritier acquière-t-il la propriété de la totalité des biens indivis ?.....</i>	38
a. Comment un héritier peut-il acheter les parts successorales de tous ses co-indivisaires ?.....	38
b. Modalité de renonciation de la succession au profit d'un héritier	38
Paragraphe 1 : Comment refuser la succession d'un parent avant le règlement successoral ?	39
Paragraphe 2 : Quelles sont modalités de cession des droits indivis ?	40
2. <i>Quelles sont les démarches permettant la mise en place d'une situation d'indivision organisée ?</i>	40
3. <i>Quelles sont les limites d'un recours à un partage judiciaire ?</i>	41
SYNTHESE.....	42
CONCLUSION.....	44
BIBLIOGRAPHIE	45
RESUME	47
POSTER.....	51
TABLE DES ANNEXES	52

Introduction

L'indivision se définit par la multiplicité des droits de propriété sur les mêmes biens. Chacun des indivisaires est propriétaire d'une quote-part abstraite de l'ensemble indivis. Cela signifie que la part de chacun ne peut être physiquement matérialisée. Il résulte d'un choix lorsque plusieurs personnes achètent ensemble le même bien. Dans le cas d'une succession, l'indivision n'est pas le choix des indivisaires. C'est une situation qui naît au décès de leur parent car il ne peut exister de bien immobilier sans maître. Par ailleurs, la situation d'indivision est encadrée par les articles 815 et suivants du Code Civil. En outre, selon la loi française, l'indivision successorale est une situation précaire et transitoire qui permet le transfert du patrimoine d'un parent à celui de ses enfants.

Néanmoins, il n'est pas rare qu'une indivision successorale perdure. Plusieurs causes sont d'ailleurs avancées. Des causes exceptionnelles expliquent le maintien de l'indivision dans quelques collectivités françaises. Par exemple, en Corse, l'article 3 de l'arrêté Miot du 21 Prairial an IX du 10 juin 1801 permettait, jusqu'en fin 2012, aux héritiers de ne souffrir d'aucune pénalité fiscale lorsqu'ils déclaraient en retard la succession de leurs parents décédés¹. Cette mesure était à l'origine d'une inégalité des citoyens face à la loi. En outre, elle encourageait le prolongement des situations d'indivisions en Corse. Elle a été abrogée afin d'aligner la Corse sur la fiscalité française en vigueur et de mettre fin aux indivisions successorales de longue durée. Par ailleurs, la Polynésie Française est un autre exemple du prolongement des situations d'indivision successorale dont la cause est exceptionnelle. Elles persistent non pas pour des raisons fiscales, mais pour des raisons culturelles². Pour la civilisation polynésienne, un bien immobilier appartient à une famille, non pas à un individu, contrairement au droit français. La transition vers le standard français n'est toujours pas achevée car les situations d'indivisions demeurent depuis des siècles. Or, en France hexagonale et dans la plupart des départements, territoires et collectivités d'Outremer, les indivisions successorales persistent elles aussi malgré l'absence de ces circonstances particulières.

Les arguments offerts afin d'expliquer les raisons d'une situation d'indivision sont variés. Ils concernent aussi bien la Martinique que d'autres régions françaises. D'une part, les parents ne prennent pas de disposition, de leur vivant, afin de répartir leur patrimoine entre leurs héritiers. Leurs enfants sont donc désemparés face au partage successoral à entreprendre. Au mieux, quelques ascendants procèdent à une répartition orale de leurs biens. Les héritiers absents ou qui se sentent lésés par ce partage informel peuvent très bien s'opposer à la volonté de leurs défunts parents, au prétexte qu'aucune disposition écrite ne leur est indiquée. D'autre part, au décès d'un parent, ses enfants ne se sentent pas forcément prêts à partager le patrimoine familial. En Martinique, les héritiers n'ont pas l'automatisme de régler de suite la succession d'un défunt parent. Cela ne signifie pas qu'ils renoncent à la succession, simplement qu'ils feront le nécessaire plus tard. Cependant, ce plus tard n'arrive que très tardivement ou sinon jamais. C'est ainsi que des indivisions se transmettent de génération en génération. En outre, certaines indivisions perdurent car les héritiers attendent simplement le moment opportun pour partager le patrimoine familial. En effet, il n'est pas rare que des héritiers résident hors de leur département d'origine, ils ne peuvent donc pas participer au règlement successoral. Or, l'accord de tous les

¹ SIMONETTI-MALASPINA Mathieu, *Les solutions apportées au problème de l'indivision en Corse*. Mémoire ESGT, 2007, p.14

² HIRIGOYEN Franck, *L'indivision en Polynésie Française*. Mémoire ESGT, 2003, p.5

successesseurs est requis afin de procéder au règlement de la succession. Ce dernier est donc reporté à une date ultérieure indéfinie.

Ce n'est qu'une fois que les successeurs ont atteint un âge certain qu'ils se préoccupent du patrimoine qu'ils transmettront à leurs descendants. Ils prennent alors véritablement conscience de l'intérêt de partager le patrimoine familial. Le but étant de transmettre des biens affranchis de toute contrainte engendrée par une indivision successorale de longue durée. Par ailleurs, le besoin d'un emprunt bancaire et surtout les garanties demandées afin de l'obtenir sont des raisons de plus qui encouragent les successeurs à partager le patrimoine familial. En effet, l'hypothèque d'un bien indivis est soumise à l'accord de tous les successeurs. En outre, le montant des impôts est une autre des raisons qui poussent au moins l'un des héritiers à partager, surtout s'il est le seul à les payer. L'impôt foncier grevant une parcelle, qu'elle soit ou non indivise, est redevable à l'administration fiscale. Enfin, la perspective d'accéder à la propriété individuelle afin de bâtir sa maison ou de pouvoir exploiter son terrain est un argument déterminant dans le souhait de procéder au règlement successoral.

Quelle que soit la raison invoquée afin de répartir le patrimoine familiale, il est nécessaire de choisir la technique juridique qui offre les meilleurs avantages en fonction de la situation dans laquelle se situe le ou les propriétaires du patrimoine. Les techniques juridiques permettant de mettre fin aux indivisions successorales qui perdurent et s'aggravent de génération en génération sont nombreuses. Elles s'orientent d'abord vers les parents. Ce sont eux les premiers à pouvoir prendre les décisions concernant la répartition de leur patrimoine. Ces modalités servent à diriger les opérations de transmission de leurs biens (partie 1). Toutefois, lorsque des parents ne prennent aucune disposition préalable à leurs décès, les héritiers sont investis dans une situation d'indivision jusqu'au partage effectif des biens du défunt. Pour rappel, l'indivision successorale est précaire aux yeux de la loi. Cependant, lorsqu'elle s'éternise, elle produit des effets non seulement sur les indivisaires eux-mêmes mais également sur les tiers (partie 2). Les conséquences d'une indivision de longue durée doivent faire prendre conscience aux indivisaires de l'intérêt de régler au plus vite la succession dans laquelle ils sont engagés. Les techniques juridiques permettant de répartir un patrimoine indivis une fois l'indivision successorale engagée sont multiples. Elles viennent en concours les unes des autres dans le but de régler une succession qui s'est trop longtemps éternisée (partie 3).

Partie 1. Quelles sont les possibilités mises à la disposition du *de cuius* souhaitant répartir son patrimoine entre ses héritiers afin d'éviter une indivision future ?

Le droit français autorise toute personne à organiser la répartition de ses biens de son vivant. Certes, les articles 912 et 913 du Code civil disposent que les enfants sont les héritiers réservataires d'un parent et, par conséquent, ce dernier ne peut déshériter ses enfants. En revanche, il peut parfaitement organiser sa succession.

Plusieurs raisons poussent un parent à déterminer de son vivant les parts successorales attribuées à ses enfants. Il peut souhaiter que ses héritiers évitent une situation d'indivision de longue durée. Ce qui, d'ailleurs, constitue un problème chronique en Martinique. De plus, transmettre à ses enfants une partie de son patrimoine permet au parent d'aider ses héritiers à s'installer. Les raisons fiscales ne sont pas également des moindres. Le législateur encourage les parents à transmettre leurs biens de leurs vivants grâce à divers abattements qui ne sont pas applicables après le décès du *de cuius*.

Afin de transmettre son patrimoine, deux ensembles de dispositions s'offrent au parent. Son choix peut se porter sur les libéralités mais il ne faudra pas en sous-estimer les obstacles (A) ou sur le mécanisme d'une société civile immobilière (B) afin d'organiser son patrimoine.

A. Obstacles à surmonter dans la prise d'une libéralité

L'article 1075 du Code civil dispose que « *toute personne peut faire, entre ses héritiers présomptifs, la distribution et le partage de ses biens et de ses droits. Cet acte peut se faire sous forme de **donation-partage** ou de **testament-partage**. Il est soumis aux formalités, conditions et règles prescrites pour les donations entre vifs dans le premier cas et pour les testaments dans le second* ». La donation entre vifs et le testament sont des libéralités qui permettent au parent de répartir ses biens entre ses héritiers avant qu'ils ne soient indivis³. Les libéralités sont des actes juridiques. À ce titre, elles doivent respecter les exigences de l'article 1108 du Code civil qui dispose que « *le consentement de la partie qui s'oblige ; sa capacité de contracter ; un objet certain qui forme la matière de l'engagement ; une cause licite dans l'obligation* » sont requis. Le disposant doit être sain d'esprit et l'absence de vice du consentement est nécessaire. Grâce aux libéralités, le *de cuius* a l'occasion de répartir de son vivant ses biens. À ce propos, un auteur ajoute que « *la libéralité-partage est un partage : sans répartition, pas de partage. Mais elle n'a pas besoin d'être égale* »⁴. En outre, comme le prévoit l'article 1075-5 du Code civil, les biens non inclus dans les libéralités sont partagés au décès du parent selon les modalités légales de partage.

Les libéralités ont pour objectif de prévenir une situation d'indivision successorale de longue durée. Le parent qui en consent organise la répartition de ses biens entre ses héritiers avant que l'indivision ne se présente. Après avoir défini le choix s'offrant à un parent en matière de libéralité (1°), les limites de ces dernières devront être présentées (2°).

³ MALAURIE Philippe, *Les successions Les libéralités*, 5^e édition. France, Lextenso éditions, 2012, p.510

⁴ Ibid, p.517

1. Quel est le choix proposé à un parent souhaitant recourir à une libéralité ?

En dehors des obligations relatives à tout acte juridique, les donations-partages et les testaments-partages respectent des contraintes propres aux libéralités auxquelles ils se rapportent et des contraintes spécifiques. La comparaison de ces libéralités permet de choisir celle qui est la plus adaptée par rapport aux attentes d'un parent disposant. Tout d'abord, il sera intéressant d'observer les caractéristiques relatives à la donation-partage (a), puis celles relatives au testament-partage (b).

a. Comment mettre en place une donation-partage ?

La donation-partage est l'une des deux libéralités permettant à un ascendant de répartir ses biens de son vivant entre ses héritiers présomptifs. Le parent doit appeler au moins deux de ses enfants à la donation-partage. De plus, le disposant a le choix entre partager la totalité de ses biens ou seulement une partie⁵. S'il se contente de définir des lots indivis, il verra le partage requalifié en donation simple. Les biens donnés antérieurement à un héritier sont intégrés dans la donation-partage à condition que l'héritier gratifié l'accepte⁶. En effet, l'héritier gratifié est garanti dans son droit de propriété. C'est lui qui détermine dans quelles mesures son parent peut disposer de sa propriété. Un ouvrage précise qu'il est possible qu'une réattribution de lots de donation ait lieu entre les héritiers afin que les parts soient plus justes⁷. La réattribution n'est pas considérée comme une libéralité entre copartageants mais comme une libéralité du disposant⁸. La doctrine souligne que tous les biens du *de cuius* peuvent être attribués à un seul héritier. Afin que la donation conserve son statut de partage, les soultes doivent être déterminées du vivant du disposant⁹. L'article 828 du Code civil dispose que le débiteur d'une soulte a la possibilité d'obtenir un délai de paiement. Une soulte est une compensation financière versée par l'héritier privilégié à ceux qui sont lésés afin que le partage soit équitable. Cet avantage bénéficie aux enfants devant dédommager leurs cohéritiers. L'enfant donataire est tout de même assuré dans son droit de propriété même s'il n'a pas encore dédommagé ses copartageants. L'article 1078 du Code civil prévoit que si tous les héritiers réservataires sont appelés à la donation-partage et qu'ils l'acceptent, les biens donnés sont évalués au jour de la donation-partage. Les enfants acquièrent un droit de propriété dit irrévocable. Il est également avancé que les héritiers peuvent choisir une date d'évaluation comprise entre la donation et l'ouverture de la succession. Cette liberté de choix est absente lorsque le parent recourt à un testament. D'autre part, les parents mariés ont la possibilité de joindre leurs deux patrimoines afin de gratifier communément leurs héritiers. C'est une donation-partage conjonctive¹⁰. Les lots de chaque donataire sont composés indifféremment à partir des biens propres ou communs des époux. Même lorsqu'un des parents est décédé, la mise en commun des patrimoines est possible. Pour cela, le parent survivant doit recueillir l'accord de tous les enfants capables afin de procéder à la donation-partage dite cumulative¹¹.

L'article 1078-4 du Code civil autorise un ascendant à gratifier ses petits-enfants à la place de ses enfants. Un ouvrage précise que l'ascendant doit avoir l'accord de la génération intermédiaire pour

⁵ TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, 4^e édition. France, Éditions Dalloz, 2013, p.1116

⁶ Op. cit, p.1123

⁷ Op. cit, p.1124

⁸ RIONDET Étienne, SÉDILLOT Hervé, *Transmission du patrimoine*. 16^e édition. France, Éditions Dalloz, 2011, p.227

⁹ MALAURIE Philippe, *Les successions Les libéralités*, p.520

¹⁰ RIONDET Étienne, SÉDILLOT Hervé, *Transmission du patrimoine*, p.225

¹¹ Ibid, p.226

gratifier ses petits-enfants¹². C'est une donation transgénérationnelle. L'article 1078-8 du Code civil dispose que la part du petit enfant est prise sur la part réservataire de son parent.

Toutes ces donations sont soumises aux mêmes articles de loi régissant les donations entre vifs. Comme son nom l'indique, la donation entre vifs est effectuée uniquement entre des personnes vivantes sous peine de nullité. À l'inverse du testament qui est le plus souvent secret, les donations sont connues des héritiers car sanctionnées d'un acte notarié. Cela garantit la transmission immobilière. D'autre part, lorsque le parent consent à une donation, il a la possibilité de répartir ses biens en consultant ses héritiers. Il peut ainsi partager ses biens en fonction de leurs préférences. Si chaque lot satisfait ses enfants, ceux-ci n'auront aucune raison de refuser le partage successoral et donc d'établir une indivision de longue durée. L'article 894 du Code civil dispose que la donation a des effets immédiats et irrévocables dès lors que le donataire l'accepte. Le disposant perd son droit de propriété au profit de la personne qu'il gratifie. Il est affirmé que même après le décès du parent donateur, le bien reste en possession de l'enfant donataire, que celui-ci accepte ou non la succession de son parent¹³. Les parents donateurs ont la possibilité d'insérer une clause de retour conventionnel en cas de prédécès de leurs enfants sans descendance¹⁴. Ainsi le bien donné retournera dans leur patrimoine. Les parents pourront le transmettre à un autre de leurs enfants. Il est fréquent qu'une clause d'interdiction d'aliéner soit insérée dans l'acte de donation¹⁵. Le parent a ainsi l'assurance qu'un étranger à la famille ne disposera pas du bien de son vivant.

Le *de cuius* peut s'aménager une rente viagère dans l'acte de donation. Il a aussi la possibilité de se réserver l'usufruit de ses biens immobiliers. De ce fait, il ne se retrouve pas dans le dénuement entre ses donations et son décès. Ces outils garantissent les droits de chacun dans la donation.

Pour rappel, la donation-partage ne constitue pas la seule libéralité-partage dont le *de cuius* dispose afin de transmettre son patrimoine. Comme nous l'avons observé plus tôt, un parent peut faire également appel au testament-partage.

b. Quelles sont les modalités de création d'un testament-partage ?

Le testament-partage est la deuxième libéralité au service du *de cuius* désirant partager ses biens entre ses héritiers. Il suit les règles de fond et de forme d'un testament ordinaire. Un testament est obligatoirement écrit, personnel et ses effets sont post-mortem. Contrairement à une donation, les biens à venir peuvent être inclus dans le testament. L'article 1036 du Code civil dispose que « *les testaments postérieurs, qui ne révoqueront pas d'une manière expresse les précédents, n'annuleront, dans ceux-ci, que celles des dispositions y contenues qui se trouveront incompatibles avec les nouvelles ou qui seront contraires* ». Le testateur a la possibilité de modifier à loisir ses dispositions tant qu'il est en vie et possède la capacité de le faire. La naissance d'un enfant après la rédaction de son testament ne bouleverse pas autant son partage qu'en cas de donation. Un testament ne prend effet qu'à l'ouverture de la succession. Quant à la rédaction de son testament, le disposant n'est pas contraint de faire appel à un notaire afin de rédiger ses volontés. Il peut le faire de ses mains. À l'inverse de la

¹² Ibid, p.223

¹³ TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, p.1127

¹⁴ MALAURIE Philippe, *Les successions Les libéralités*, p.234

¹⁵ RIONDET Étienne et SÉDILLOT Hervé, *Transmission du patrimoine*, p.223

donation, le parent a l'assurance de disposer d'un certain secret. Il conserve la propriété de ses biens jusqu'à son décès, ce qui n'est pas le cas dans une donation.

Le parent peut décider que certains recevront leurs lots sous forme de soultes versées par les autres héritiers¹⁶. En cas de non égalité des lots créés, la doctrine soutient que le parent a « voulu léguer hors part successorale »¹⁷. L'article 1079 du Code civil dispose que « le testament-partage produit les effets d'un partage. Ses bénéficiaires ne peuvent renoncer à se prévaloir du testament pour réclamer un nouveau partage de la succession ». Cela signifie que les bénéficiaires du testament reçoivent leurs lots en tant qu'héritiers et non en tant que légataires : renoncer au testament-partage signifie renoncer à la succession. Les enfants mécontents ne peuvent refuser d'emblée le testament parental. Une situation d'indivision successorale de longue durée a donc peu de chance d'apparaître.

Pour autant, les libéralités-partages ne présentent pas que des avantages. Elles font face à des limites dans leurs applications.

2. Quelles sont les limites des libéralités consenties ?

Certaines limites des libéralités sont communes aux testaments et aux donations (a). Tandis que d'autres, en revanche, sont spécifiques à l'une ou l'autre de ces formes (b).

a. Quel est l'inconvénient commun des libéralités ?

Un parent n'a pas tous les droits quand il s'agit de transmettre son patrimoine grâce à des libéralités. La quotité disponible désigne la part du patrimoine dont quelqu'un peut librement disposer. La réserve, quant à elle, désigne la part du patrimoine du *de cuius* qui reviendra à ses héritiers réservataires¹⁸. Les héritiers réservataires sont les descendants. De plus, le conjoint survivant non divorcé est réservataire en absence de descendant. L'article 913 du Code civil dispose « les libéralités, soit par actes entre vifs, soit par testament, ne pourront excéder la moitié des biens du disposant, s'il ne laisse à son décès qu'un enfant ; le tiers, s'il laisse deux enfants ; le quart, s'il en laisse trois ou un plus grand nombre ». Le parent peut transmettre la totalité de ses biens à ses successeurs. Cependant, sa part réservataire doit être équitablement répartie entre ses héritiers. Dans le cas contraire, la répartition des biens par le disposant peut être remise en cause par ses héritiers. Les héritiers ont recours à une action en réduction des libéralités. En ce sens, l'article 921 du Code civil dispose qu'ils ont un délai « fixé à cinq ans à compter de l'ouverture de la succession, ou à deux ans à compter du jour où [ils] ont eu connaissance de l'atteinte portée à leur réserve, sans jamais pouvoir excéder dix ans à compter du décès ». Les successeurs ont donc tout intérêt à procéder rapidement au règlement successoral s'ils ne souhaitent pas entériner la lésion dont ils peuvent être atteints par les libéralités. Afin de constater si les libéralités ont porté atteinte à la part réservataire des héritiers, l'article 922 du Code civil dispose que tous les biens du parent font l'objet d'un inventaire. Cet inventaire inclut les donations consenties par le *de cuius* de son vivant. Ils forment une masse dont on estime la valeur au jour du règlement successoral et non au jour de la libéralité. En fonction du nombre d'héritiers, le notaire détermine la réserve du *de cuius*. L'ordre

¹⁶ TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, p.1141

¹⁷ RIONDET Étienne, SÉDILLOT Hervé, *Transmission du patrimoine*, p.233

¹⁸ RENAULT-BRAHINSKY Corinne, *l'essentiel du Droit des Successions*, 6^e édition. France, Lextenso éditions, 2012, p.75

de la prise des libéralités influe sur l'action en réduction¹⁹. Les legs sont réputés être transmis après les donations car le testament a un effet posthume. Ils sont donc les premiers à être touchés par l'action en réduction. Les donations les plus anciennes sont les premières imputées sur la quotité disponible du parent, donc les dernières à être touchées par l'action en réduction. En outre, les articles 924 et 924-1 du Code civil disposent que l'héritier excessivement gratifié doit indemniser celui ou ceux qui sont lésés. Le privilégié a le choix entre donner une indemnité en valeur ou une indemnité en nature. Il doit faire son choix dans un délai de trois mois à partir de sa mise en demeure par l'héritier lésé. Passé ce délai, il est réputé avoir choisi l'indemnité de valeur.

Il en ressort que les deux libéralités sont limitées par le respect des parts successorales de chaque héritier. La donation a un effet immédiat et irrévocable tandis que le testament ne prend effet qu'au décès du *de cuius*. Par conséquent, leurs limites ont quelques divergences.

b. Quels sont les inconvénients spécifiques à chacune des libéralités ?

La donation-partage obéit aux règles relatives à la donation. Elle est donc contrainte par les mêmes dispositions (§1). Le testament-partage est, quant à lui, contraint par les règles encadrant les testaments (§2).

Paragraphe 1 : Quelles sont les limites de la donation ?

La donation n'offre pas que des avantages au *de cuius*. Elle est accompagnée de nombreux inconvénients qui lui sont spécifiques.

Pour rappel, chaque héritier a droit à sa part réservataire. Lorsqu'un enfant est omis ou n'est pas encore né au moment de la donation-partage, l'évaluation des biens est obligatoirement réalisée au jour de l'ouverture de la succession. Or, la valeur des donations a de forte chance d'augmenter au cours du temps. Un déséquilibre économique est susceptible d'apparaître entre les lots. Les soultes à payer aux héritiers non donataires augmenteront elles aussi. La volonté du parent de créer des lots égaux est donc bouleversée. Il ne dispose pas d'une aussi grande facilité de redistribution de ses dons que de ses legs. Chaque nouveau changement de ses dons est sanctionné par un acte notarié. Pour pallier cette limite, l'article 929 du Code civil dispose que les successibles ont la possibilité de renoncer à l'action en réduction. Cependant, ils ne recevront pas leurs parts successorales.

L'enfant donataire qui renonce à la succession de son parent demeure propriétaire des biens donnés²⁰. Mais, il devra payer des soultes aux héritiers qui ont accepté la succession si le don reçu dépasse la quotité disponible de son parent.

Les abattements fiscaux peuvent dissuader les parents de transmettre la totalité de leurs biens en une seule fois à leurs héritiers. Toute donation doit être déclarée à l'administration fiscale. Un parent peut donner un bien immobilier d'une valeur inférieure à 100 000 €. Un grand-parent, quant à lui, ne peut donner qu'un bien d'une valeur inférieure à 31 865 €. Au-delà de ces marges respectives, les donations sont imposées selon un barème²¹. De plus, la période de rappel fiscal est de quinze ans. Cela signifie

¹⁹ Op cit, p.122

²⁰ TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, p.1127

²¹ Site officiel des impôts :

http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/popup?espld=1&typePage=cpr02&docOid=documentstandard_2805

qu'à partir de la première donation, un ascendant a quinze ans avant que sa réserve se charge à nouveau. Il est difficile de transmettre un bien fraction par fraction. Par conséquent, lorsque le bien aura une valeur supérieure aux abattements fiscaux, la famille n'aura d'autre choix que de régler les frais fiscaux. En outre, bien que les donations transgénérationnelles soient admises, le faible abattement concédé à ces donations ne les rend pas fiscalement attractives. Certains concitoyens français trouvant les droits fiscaux applicables aux donations trop élevés, la pratique a vu apparaître des donations déguisées sous des actes de vente²². Néanmoins, une fois la manœuvre démasquée, cela entraîne un redressement fiscal et des amendes²³. Il est donc plus prudent de ne pas y recourir.

La donation a plusieurs limites relatives au fait qu'elle soit consentie du vivant du disposant. Qu'en est-il des testaments, qui eux, ont un effet posthume ?

Paragraphe 2 : Quelles sont les limites du testament ?

La doctrine affirme qu'il est difficile de distinguer un testament ordinaire qui **attribue** les biens du disposant et un testament-partage qui les **répartit**. Par conséquent, la jurisprudence a décidé, qu'en cas de doute, il faut présumer être en présence d'un testament-partage²⁴.

Le testateur peut rédiger son testament de ses mains, mais il doit répondre à un certain formalisme sous peine d'être annulé²⁵ à l'ouverture de sa succession. Afin de pallier cette limite, il est recommandé de prendre conseil auprès d'un notaire ou de recourir au testament notarié²⁶. De plus, la conservation d'un testament non notarié est une autre limite aux dispositions du parent testateur. Dans la mesure où le disposant n'a pas confié son testament à un notaire, ses héritiers ne le trouveront peut-être pas à son décès. Dans le cas où le testament est conservé en lieu sûr, si les héritiers ne font pas les démarches relatives au règlement successoral de leur auteur, les dispositions du testament ne leur seront jamais révélées. Or, malheureusement, en Martinique, nombreux sont les règlements successoraux non débutés par les héritiers. Par conséquent, les enfants ne sont pas au courant des dispositions de leur parent. Le caractère personnel du testament est défini par l'article 968 du Code civil. Il interdit tout testament faisant état des dispositions de plus d'une personne. À l'inverse des donations, un couple ne peut pas faire une répartition conjointe de ses biens via un testament. Si des parents souhaitent transmettre leurs biens à leurs enfants, ils doivent chacun prendre leurs dispositions. Par ailleurs, il est établi que le testateur ne peut allouer que ses biens propres. Les biens indivis sont exclus de cette libéralité²⁷. Lorsque les biens du parent sont une quote-part indivise du bien familial, il ne peut les léguer à ses enfants, d'où l'intérêt de mettre fin à une indivision de longue durée.

La jurisprudence admet l'existence du testament transgénérationnel²⁸. Elle se base sur l'article 1075 du Code civil relatif aux libéralités-partages et sur l'article 1075-1 encadrant la donation transgénérationnelle. Néanmoins, il faut que l'héritier accepte de s'effacer au profit de son enfant. Or,

²² MALAURIE Philippe, *Les successions Les libéralités*, p.219

²³ Ibid, p.222

²⁴ TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, p.1138

²⁵ Article 970 du Code civil

²⁶ MALAURIE Philippe, pp 255 et 262

²⁷ Ibid, p.518

²⁸ TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, p.1134

ce n'est qu'au partage que le parent pourra accepter d'être écarté au profit de sa descendance mais rien n'est moins sûr. Autant éviter d'y recourir.

Les dernières volontés du parent sont accomplies sous la bienveillance de ses héritiers. Un exemple rencontré par un géomètre-expert illustre la difficulté d'accomplir les dernières volontés d'un parent décédé en 2009. Celui-ci avait laissé à ses enfants un testament-partage dans lequel il exprimait ses volontés afin de partager le terrain familial ainsi que la maison qui y était construite. Le professionnel a cherché à respecter les recommandations du parent tout en appliquant les règles d'urbanisme. Il a aussi essayé de satisfaire les enfants du défunt afin qu'ils acceptent d'entériner le partage auprès d'un notaire. Après deux ans, une proposition de partage a enfin été acceptée. Néanmoins, la division du terrain familial n'apparaît toujours pas sur le plan cadastral. Cela laisse supposer que certains enfants se sont opposés à l'application du testament quand ils se sont retrouvés face au notaire.

Le *de cuius* peut donc légitimement craindre que ses dernières volontés ne soient pas réalisées en raison, par exemple, de la mésentente de ses héritiers. L'article 1025 du Code civil dispose qu'il a la possibilité de recourir à un ou plusieurs exécuteurs testamentaires. Leurs missions consistent à veiller à l'accomplissement des volontés du défunt. La doctrine précise que cette mission ne peut être confiée que par le biais du testament²⁹. L'exécuteur testamentaire a la possibilité d'accepter ou refuser le travail confié, ce qui constitue une autre limite du testament. Le parent n'est nullement assuré que l'exécuteur testamentaire choisi par ses soins acceptera sa mission. S'il l'accepte, l'article 1032 du Code civil dispose qu'il a deux ans pour mener sa mission à terme. Le juge peut proroger le délai de sa mission. Bien entendu, s'il achève sa mission avant la fin du délai de deux ans, son mandat cesse. L'exécuteur testamentaire « *a le pouvoir d'agir en justice pour obtenir des héritiers l'exécution des volontés du testateur* »³⁰. Cela signifie qu'il a la capacité de contraindre les enfants à accomplir les volontés de leur auteur, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à leurs parts réservataires.

Les libéralités ne sont pas les seuls moyens mis à la disposition d'un parent souhaitant transmettre son patrimoine. Il peut aussi recourir à une société civile immobilière (SCI). C'est, d'ailleurs, le moyen le plus avantageux permettant de transmettre un patrimoine immobilier.

B. Comment transmettre un patrimoine au moyen d'une société civile immobilière (SCI) ?

Comme son nom l'indique, la société civile immobilière (SCI) exerce une activité civile : location non meublée d'immeubles, gestion de biens immobiliers. Néanmoins, une activité commerciale réduite est également tolérée, à condition qu'elle soit accessoire à l'activité civile de la SCI.

Pour constituer une SCI, plusieurs conditions sont nécessaires. D'après l'article 1832 du Code civil, la SCI doit être composée d'au moins deux associés. Ceux-ci doivent faire un apport à la société afin de constituer son capital. Cet apport est soit en numéraire (somme d'argent) soit en nature (comme, par exemple un bien immobilier). La rédaction des statuts de la SCI est, elle aussi, obligatoire. La doctrine conseille de recourir à un professionnel afin de les rédiger. Les statuts doivent ensuite être enregistrés à la recette des impôts. Il faut préciser que la société doit être immatriculée au registre du commerce

²⁹ RIONDET Étienne, SÉDILLOT Hervé, *Transmission du patrimoine*. p.70

³⁰ Op. cit, p.71

et des sociétés, sinon elle ne possède pas de personnalité juridique³¹. Or, sans personnalité juridique, la société civile ne peut pas agir en justice. La publication d'une annonce dans un journal local est la dernière étape intervenant dans la création d'une SCI.

Les associés peuvent choisir entre deux formes de SCI : soumise à l'impôt sur le revenu ou soumise à l'impôt sur les sociétés. Un auteur met en garde les futurs associés sur le caractère irrévocable de ce choix³². Il précise notamment les répercussions de ce choix sur la société. La SCI soumise à l'impôt sur le revenu est une structure transparente. Les bénéfices de la SCI perçus par les associés ne sont imposés que sur le revenu foncier des associés. En revanche, si l'option de l'impôt sur les sociétés a été choisie, la translucidité fiscale disparaît. Les associés sont imposés au niveau de la société et au niveau des bénéfices obtenus. De plus, la SCI soumise à l'impôt sur les sociétés est assujettie aux formalités des sociétés commerciales telles que la tenue précise d'un livre des comptes. Elle bénéficie néanmoins d'avantages tels que la déduction de frais d'acquisition de biens immobiliers, des charges courantes de gestion ou encore des frais de dossier d'emprunt. La SCI soumise à l'impôt sur les sociétés doit être privilégiée lorsque les associés ont prévu de grandes rénovations sur le patrimoine immobilier de la société³³.

La société civile immobilière permet aux parents de transmettre leur patrimoine immobilier à leurs enfants. La société admet aussi une gestion partagée entre plusieurs générations familiales. Cela en fait un moyen de transmission patrimonial intéressant (1°). Mais la SCI doit également faire face à des contraintes de gestion qu'il conviendra d'exposer (2°).

1. Un outil de transmission du patrimoine

La SCI transforme les biens immobiliers en parts sociales. Un « transfert de propriété » a lieu entre le patrimoine des parents et celui de la société. Le bien immobilier est vendu en échange de parts sociales. La rédaction d'un acte authentique est obligatoire. La SCI facilite le transfert des droits immobiliers d'une génération à une autre. En effet, un auteur soutient que le partage d'un bien immobilier en parts sociales minimalise la valeur du bien. Cette dévaluation est due au fait que « *l'acquéreur des parts ne peut pas disposer librement de l'immeuble* »³⁴. Il entend par-là que puisque les droits de propriété d'un bien appartenant à une SCI sont partagés entre les associés, aucun d'entre eux ne dispose du bien comme il le désire.

L'article 1861 al 1er Code civil dispose que : « *les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés* ». L'agrément est mis en place notamment pour éviter que n'importe qui, notamment quelqu'un extérieur à la famille, n'intègre la SCI en achetant des parts sociales. Pourtant, dans le cadre d'une SCI familiale, un auteur propose d'exempter d'agrément les associés, leurs conjoints et leurs enfants. Pour cela, il faut expressément écarter l'agrément dans les statuts de la société. Néanmoins, toutes les cessions de parts sociales sont soumises à plusieurs contraintes. L'article 1865 du Code civil dispose que la rédaction d'un acte écrit est obligatoire. Puisque les parts sociales correspondent à un patrimoine immobilier, l'acte est obligatoirement notarié. Afin d'être opposable aux

³¹ *Le mémento de la SCI*. France, Groupe Revue Fiduciaire, 2010, p.10

³² MICHEAUD Christian, *Créez et gérez votre SCI*, France, Express Roularta Éditions, 2012, p.78

³³ Ibid, spéc. p.78

³⁴ DÉNOS Pascal, *Guide pratique de la SCI*, 6^e édition. France, Éditions d'Organisation, 2011, p.20

tiers, l'acte de cession doit ensuite être enregistré à la recette des impôts du domicile du notaire qui l'a rédigé. Il doit également être annexé au registre du commerce et des sociétés. Quand la SCI est utilisée afin de transmettre un patrimoine, une réduction de la cession peut être demandée par héritiers lésés³⁵ lors du règlement successoral.

Les parents souhaitant transmettre leur patrimoine à leurs enfants via une SCI ont le choix entre quatre méthodes de cession de parts sociales : donation (a), vente (b), démembrement des parts sociales (c) et héritage (d). Ils peuvent combiner ses outils afin de transmettre leur patrimoine.

a. Donation d'un bien au travers une SCI

Les parents et les enfants sont les associés au sein de la SCI. Si les parents ont institué la SCI sans leurs enfants, ils peuvent les associer en leur donnant des parts sociales. La donation de parts sociales fait l'objet de la rédaction d'un acte notarié. Un ouvrage met en évidence que « *la division du capital social en parts permet de transmettre le bien immobilier par petits paquets en échelonnant dans le temps les parts sociales données* »³⁶. Cette spécificité de la SCI permet de profiter pleinement de l'abattement exercé en matière de donation. L'administration fiscale précise que : « *pour les donations effectuées à partir du 17 août 2012, l'abattement se reconstitue tous les quinze ans. [...] Un abattement de 100000 € s'applique sur la part de chacun des enfants* »³⁷. Au-delà de 100 000 € de donation, le parent doit payer des droits de donation. Pour un couple ayant créé une SCI, dès que la valeur de 200 000€ est atteinte, soit 100 000 € par parent et par enfant, la famille peut attendre la reconstitution de l'abattement. Ceci n'est pas évident dans une donation hors SCI puisque la maîtrise de la valeur de la donation est complexe voire impossible. Un autre avantage de la donation des parts sociales réside dans l'absence de taxation sur les plus-values immobilières puisqu'il n'y a pas vente. La plus-value immobilière est une taxe redevable par tout particulier qui vend son bien immobilier à un prix supérieur auquel il l'a acheté.

Si la donation est l'une des possibilités de transfert de la propriété, ce n'est pas la seule. La vente de parts sociales est aussi employée.

b. Vente de parts sociales aux héritiers

D'après Monsieur DÉNOS, la valeur des parts sociales est déterminée par le cédant et le cessionnaire. Afin d'éviter que la vente ne soit reconsidérée en donation déguisée, il est préférable d'évaluer les parts sociales par un expert. La doctrine met en garde les associés de la SCI sur la taxation des plus-values immobilières. Lorsque la SCI n'a pas choisi l'imposition sur les sociétés, la vente de parts est taxée de la même manière que pour un particulier³⁸. Une subtilité du Code général des impôts permet une exonération partielle de la plus-value³⁹. Un bien immobilier mis à la disposition d'un associé est exonéré

³⁵ Ibid, p.21

³⁶ *La SCI familiale*. France, Groupe Revue Fiduciaire, 2011, p.32

³⁷ Abattement pour le calcul des droits de donation : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F14203.xhtml>

³⁸ MICHEAUD Christian, *Créer et gérez votre SCI*, p.158

³⁹ Article 150 UB-I du Code général des impôts

de droits sur les plus-values à hauteur du nombre de parts détenues par l'associé. Lorsque des parents résident dans un logement détenu par la SCI, ils réduisent les frais de transmission à leurs enfants.

Une troisième méthode consiste dans le démembrement de la propriété des parts sociales.

c. Démembrement des parts sociales entre les parents et les enfants

Cette méthode permet la transmission d'un patrimoine ayant une valeur réduite. L'article 669-I du Code général des impôts informe les parents sur la valeur en pourcentage de l'usufruit en fonction de l'âge de l'usufruitier au jour du démembrement de la propriété. Plus un parent est âgé, plus la valeur de l'usufruit diminue. Cela permet de connaître la valeur de la nue-propriété transmise aux enfants. La donation de l'usufruit est soumise à l'abattement sur les donations. La vente de la nue-propriété obéit à la taxation sur les plus-values. Au décès du parent, l'enfant nu-propriétaire devient propriétaire des parts « *sans taxation sur la plus-value ni formalités particulières, hormis la publication [au service de la publicité foncière] d'un acte de décès de l'usufruitier en cas d'usufruit viager* »⁴⁰. Les parents peuvent transmettre une plus grande part de la propriété malgré l'abattement en donation ou la taxe sur les plus-values immobilières.

La dernière technique est l'héritage après le décès du propriétaire de parts sociales.

d. Disposition d'héritage des parts sociales du parent décédé

Hors disposition contraire dans les statuts, les enfants héritent des parts sociales de leurs parents. Puisque la SCI est familiale, il n'y a aucune raison qu'une clause interdisant l'héritage des parts ne soit instituée. Néanmoins, les parts sociales du parent décédé appartiennent à l'ensemble des héritiers. C'est une indivision qui devient propriétaire. Or, c'est justement cette situation que l'on souhaite éviter. Cette méthode de transmission du patrimoine est donc à éviter dans la mesure du possible.

Nous venons de le constater, la SCI sert à transmettre un patrimoine immobilier. Toutefois, elle est soumise à quelques formalités et contraintes de gestion qu'il convient de présenter.

2. Contraintes engendrées par la gestion de la société civile immobilière

Au cours du fonctionnement d'une SCI, plusieurs difficultés peuvent apparaître dues à la gestion de la société, à la répartition des fruits de la société ou encore aux investissements consentis par les associés, ce qui peut limiter son intérêt. De plus, la dissolution d'une SCI est un événement tout à fait probable puisque qu'elle a une durée de fonctionnement limitée dans le temps. Il convient dès lors de présenter quelles sont les difficultés rencontrées au cours du fonctionnement d'une SCI (a) ainsi que les problèmes engendrés par sa dissolution (b).

⁴⁰ MICHEAUD Christian, *Créer et gérez votre SCI*, p. 39

a. Difficultés rencontrées dans le fonctionnement d'une SCI

La gestion est la principale contrainte apparaissant pendant le fonctionnement d'une SCI. La société fait intervenir plusieurs associés qui ont nécessairement chacun un avis quant à la gestion du bien. Afin d'éviter tout malentendu au cours de l'existence de la SCI ou mésentente familiale, la nomination d'un gérant est essentielle (§1). Le gérant ne prive pas les associés de leurs avis, ils ont, eux aussi, des prérogatives (§2).

Paragraphe 1 : Le rôle incontournable du gérant

Pour rappel, le gérant est la personne qui administre le bien. L'article 1848 du Code civil dispose, en ce sens, que : « *le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. [...] Le tout, à défaut de dispositions des statuts sur le mode d'administration* ». Il est proposé une interprétation de la notion d'acte de gestion : « *[la loi n'interdit pas] au gérant les actes de disposition, pourvu qu'ils soient conformes à l'intérêt de la société et qu'ils entrent dans l'objet social* »⁴¹. C'est sur lui que repose la majorité des décisions de la société. Il est donc nécessaire d'accorder un soin particulier à la rédaction des pouvoirs octroyés au gérant dans les statuts de la société. Dans une SCI familiale, les parents sont souvent les gérants. Ils conservent ainsi un pouvoir conséquent sur les biens familiaux. Ils ne doivent, cependant, pas confondre leurs rôles de gérant et celui de propriétaire qu'ils exerçaient à l'époque où les biens leur appartenaient.

Un soin particulier doit aussi être apporté à la rédaction de l'objet social de la société. À cet effet, un ouvrage affirme que « *le gérant devra souvent fournir une copie des statuts de la société pour prouver qu'il agit dans le cadre de son objet social* »⁴². Cette précaution est prise au profit des tiers afin de s'assurer que les accords passés avec la société ne seront pas frappés de nullité. La famille doit comprendre que son pouvoir de propriété est limité par l'objet de la société à laquelle ils appartiennent.

Si le gérant fait face à une situation outrepassant ses pouvoirs, il doit provoquer une assemblée générale des associés. Les parents-gérants ne peuvent décider sans le consentement de leurs enfants. La convocation de leurs enfants-associés est très formalisée. Il faut les convoquer quinze jours avant l'assemblée en précisant l'objet de la réunion. La décision sera soumise au vote des associés.

En outre, le gérant doit tenir les comptes de la SCI même de manière succincte. Il doit, en effet, rendre compte de sa gestion aux associés, même lorsqu'il est lui-même associé. Pour ce faire, il leur communique au moins un rapport par an présentant une situation objective de la SCI. Ce rapport doit être présenté quinze jours avant l'assemblée des associés visant à approuver les comptes. Il indique la consistance du patrimoine, fait part des événements significatifs (travaux entrepris, départs et arrivée de locataires...) et expose les résultats de l'année achevée⁴³. Le rapport doit aussi énumérer les conventions établies avec des tiers ainsi que leurs montants. Conformément à l'article 1855 du Code civil, le gérant est tenu de fournir un compte-rendu de sa gestion dans un délai d'un mois dès qu'un associé le lui demande. Lorsqu'un parent est gérant, cela constitue un changement dans la gestion de ses affaires. Or, avant la création de la SCI, il n'avait peut-être pas l'habitude de rendre compte à ses enfants de ses choix.

⁴¹ *Le mémento de la SCI*, p. 164

⁴² *La SCI familiale*, p.79

⁴³ *Ibid*, p.114-115

Néanmoins, la mise en location des immeubles de la SCI fait partie des prérogatives du gérant. Le parent-gérant retrouve ses privilèges de propriétaire. La location meublée est considérée comme une activité professionnelle. Un auteur attire pourtant l'attention sur le fait que seules les SCI soumises à l'impôt sur les sociétés peuvent conclure un tel contrat⁴⁴. Celles soumises à l'impôt sur le revenu ne peuvent louer que des biens immobiliers non meublés. Par ailleurs, il est remarqué que « *le contrat [est] conclu pour une durée minimale de trois ans [...] s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus* »⁴⁵. À titre de rappel, les époux sont considérés comme des alliés au sens du Code civil. Dans ce cas, une SCI familiale peut conclure des contrats de location de trois ans et non de six. Cette durée est normalement appliquée quand le bailleur est une personne morale⁴⁶. Les conditions de renouvellement du bail suivent les mêmes conditions que pour un propriétaire particulier. Les loyers récoltés par le gérant constituent les fruits de la société. L'utilisation des fruits de la SCI est déterminée par les associés pendant l'assemblée générale annuelle. On constate qu'un associé ne peut disposer des fruits de la société à sa guise puisque la décision est soumise à la consultation de l'ensemble de ces pairs. Le parent anciennement propriétaire ne dispose plus du bien comme il le souhaite. Ainsi, la SCI bride les droits de chacun à agir comme un propriétaire.

Le gérant n'est donc pas le seul protagoniste de la société à avoir des prérogatives. Les associés en ont également.

Paragraphe 2 : Les pouvoirs des associés

Tout d'abord, les associés choisissent le gérant. Ils ont aussi le pouvoir de le révoquer. Ils ont le droit de provoquer une assemblée générale mais uniquement par l'intermédiaire du gérant afin de traiter d'un problème particulier. Cette règle est très formelle pour une SCI familiale.

Tous les associés ont l'obligation d'assister aux diverses assemblées. L'éloignement géographique de certains membres de la famille est donc problématique. L'absence d'un associé pour les prises de décisions constitue un frein lorsque des décisions sont prises à l'unanimité. En effet, l'article 1852 du Code civil dispose que : « *les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises selon les dispositions statutaires ou, en l'absence de telles dispositions, à l'unanimité des associés* ». Encore une fois, la rédaction des statuts ne doit pas être sous-estimée. Ils indiquent quelles sont les majorités appliquées à chaque décision outrepassant les pouvoirs du gérant. Ils aménagent le nombre de voix attribuées à chaque associé. Par exemple, une voix par associé ou un nombre de voix proportionnel aux parts sociales détenues. La SCI étant une structure plutôt fermée, lors des assemblées générales, il est souligné que les associés « *ne peuvent se faire représenter par une personne autre qu'un associé, sauf stipulation expresse contraire des statuts* »⁴⁷. L'existence d'un quorum peut être instituée par les statuts. Il permet de délivrer des situations complexes et de pallier l'absence d'un associé aux décisions de l'assemblée générale.

La répartition des résultats de la SCI s'effectue entre les associés selon « *leurs droits dans le résultat, qui émanent des statuts ou d'une convention. À défaut de clauses statutaires ou de convention, la répartition se fait en fonction des droits dans le capital* »⁴⁸. Ce sont encore les statuts qui interviennent dans la

⁴⁴ Ibid, p.168

⁴⁵ MICHEAUD Christian, *Créez et gérez votre SCI*, p.27

⁴⁶ Site officiel de l'administration publique française : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F920.xhtml>

⁴⁷ DÉNOS Pascal, *Guide pratique de la SCI*, p. 121

⁴⁸ Ibid, p. 182

répartition des résultats. La rédaction des statuts doit revêtir une attention particulière par les associés. Les parents qui décident de transférer leur patrimoine à leurs enfants peuvent leur céder la majorité des parts de la société tout en conservant les fruits de la location des biens immobiliers de la SCI.

Il apparaît que l'essentiel du fonctionnement de la SCI est déterminé dans les statuts de la société. Les dispositions peuvent changer si les associés acceptent une modification des statuts de la société à travers un vote. La dissolution de la société civile fait également face à des contraintes.

b. Contraintes liées au processus de fin de la SCI

L'article 1844-7 du Code civil énumère toutes les possibilités de dissolution de la SCI. La société est dissoute lorsque sa durée est atteinte. Sa dissolution peut également être anticipée par les associés ou par le tribunal. L'extinction de l'objet ou une clause dans les statuts sont aussi à l'origine de la dissolution de la société. Quelle que soit la cause de la dissolution de la société, certaines modalités sont communes. La dissolution d'une société civile immobilière donne également lieu à sa liquidation. Après avoir exposé les modalités de la dissolution de la société (§1), celles relatives à la liquidation seront présentées (§2) car une fois la SCI dissoute, chaque associé devient propriétaire des biens immobiliers auxquels correspondent ses parts sociales. La SCI est instituée dans le but d'éviter une situation d'indivision successorale de longue durée.

Paragraphe 1 : Conséquences de dissolution de la SCI

La dissolution de la SCI est un événement contraignant tant par sa durée que par son formalisme. Les associés doivent enregistrer l'acte de dissolution au service des impôts. Une publication dans un journal d'annonces légales est obligatoire. L'acte de dissolution doit être déposé au tribunal de commerce du siège social de la société⁴⁹. Entre temps, sa personnalité juridique subsiste jusqu'à sa liquidation judiciaire⁵⁰. La SCI peut donc continuer ses affaires courantes. Néanmoins, elle ne peut débiter de nouvelles opérations. Tous documents provenant de la SCI doit faire mention de sa dissolution⁵¹. La dissolution de la SCI entraîne la cessation des pouvoirs du gérant⁵². Les statuts peuvent prévoir quelles sont les modalités de gestion de la société en cas de dissolution. S'ils ne traitent pas de ce sujet, le liquidateur judiciaire assure les fonctions du gérant. La dissolution entraîne la liquidation de la SCI car il faut répartir le capital de la société.

Paragraphe 2 : Quelles sont les effets de la liquidation de la société ?

La liquidation de la société intervient après sa dissolution. Pour rappel, le liquidateur remplit les mêmes fonctions que le gérant. Il doit, en plus, effectuer toutes les démarches de la liquidation : paiement des

⁴⁹ DÉNOS Pascal, *Guide pratique de la SCI*, p.287

⁵⁰ *Le mémento de la SCI*, p.393

⁵¹ *Ibid*, p.382

⁵² DÉNOS Pascal, *Guide pratique de la SCI*, p.287

créances, partage de l'actif de la SCI... La liquidation de la société peut durer jusqu'à trois ans avant que le tribunal n'intervienne afin de clore la liquidation⁵³. C'est un processus qui peut donc être long.

Par ailleurs, le partage de l'actif de la société n'est pas simple lui non plus. Normalement, il s'effectue proportionnellement aux parts sociales de chaque associé⁵⁴. Mais, les statuts peuvent désigner à quels membres de la famille reviendront chaque bien immobilier de la société. Les membres de la famille doivent se méfier de cette répartition. En effet, lorsqu'un bien immobilier est cédé à un associé et excède sa proportion de parts sociales, il est taxé comme une vente immobilière. Les familles ont tout intérêt à partager les parts sociales en fonction des biens que disposera chaque héritier.

Synthèse

Comme nous avons pu le rappeler, les moyens mis à disposition d'un parent souhaitant transmettre son patrimoine à ses enfants sont nombreux. À cet effet, le parent peut recourir aux donations, testaments et sociétés civiles immobilières.

La donation permet au parent de transmettre **de son vivant** son patrimoine à ses héritiers. Comme elle est irrévocable, le donataire est assuré dans son droit de propriété lorsqu'il accepte la donation. Le parent donateur a tout de même intérêt à insérer une clause limitant le pouvoir d'aliénation du bien par un tiers s'il ne souhaite pas voir ses enfants dilapider leurs héritages de son vivant. Afin qu'il ne vive pas dans le dénuement, le *de cuius* peut aménager une rente viagère dans le contrat de donation. Il peut également conserver l'usufruit des biens immobiliers donnés à ses enfants.

Le parent recourt au testament afin de léguer ses biens **après son décès**. Grâce à l'effet posthume du testament, le disposant peut modifier ses volontés à souhait tant qu'il est vivant et possède la capacité de le faire. Bien que l'effet posthume du testament soit un avantage, il est également sa vulnérabilité. Le Code civil contient de multiples articles afin que les volontés du testateur soient respectées. Cependant, si les héritiers ne débute pas le règlement successoral de leur parent, les volontés de ce dernier ne seront pas appliquées. Or, cela constitue l'une des causes de l'indivision successorale de longue durée en Martinique.

Une société civile immobilière dont les parents et enfants sont les associés est une autre possibilité de transmission du patrimoine immobilier. Le parent le transmet au fur et à mesure à ses héritiers. Pour cela, le *de cuius* recourt à la vente, à la donation ou au démembrement de parts sociales. Il possède un droit de regard et même de veto quant à l'utilisation des biens par ses héritiers. S'il se nomme gérant de la société, il gère son patrimoine immobilier. Cependant, la SCI limite les droits de chacun à agir comme propriétaire des biens immobiliers. Par ailleurs, le fonctionnement d'une SCI est soumis à de nombreuses formalités qu'une famille peut trouver contraignante.

Les techniques permettant d'éviter que ne se mette en place une situation d'indivision successorale de longue durée sont donc nombreuses. Mais elles imposent toutes une volonté d'anticiper le problème. Or, en absence de toute disposition du parent afin de répartir entre ses héritiers ses biens, l'état d'indivision s'installe entre ses héritiers (partie 2).

⁵³ MICHEAUD Christian, *Créer et gérez votre SCI*, p.209

⁵⁴ *La SCI familiale*, p.162

Partie 2. Apparition de l'état d'indivision en l'absence de décision antérieure du de cujus : quelles sont les contraintes engendrées par une situation d'indivision de longue durée ?

Lorsque le *de cujus* décède sans avoir au préalable pris des dispositions pour la gestion de son patrimoine, ses héritiers sont considérés comme son prolongement. La doctrine souligne que sa succession est appelée *ab intestat*⁵⁵ en absence de libéralité. Cela signifie que les héritiers sont déterminés par leur lien de parenté par rapport au défunt. Pour rappel, les enfants sont les héritiers réservataires du parent décédé. En leur absence, c'est son époux survivant qui obtient ce rôle.

Entre le décès et le règlement successoral, l'état d'indivision est instauré entre les héritiers réservataires du défunt. Ils acquièrent les droits héréditaires du défunt qui ne peuvent exister sans titulaire. Le droit de propriété en fait partie. Chacun dispose d'une quote-part abstraite de l'ensemble de l'indivision. Aucun d'entre eux n'est titulaire des droits de propriété sur un bien en particulier mais tous possèdent des droits indivis sur l'ensemble des biens.

L'état d'indivision est encadré par les articles 815 et suivants du Code civil. Dans les faits, il convient d'observer quelles sont les limites de la loi face à un état d'indivision de longue durée (A). Puis quelles sont les conséquences d'un état d'indivision sur la région (B).

A. Quelles sont les limites de la loi face à un état d'indivision de longue durée ?

Aux yeux de la loi, la situation d'indivision est précaire. C'est pour cela qu'elle ne dispose pas de personnalité juridique⁵⁶. Il n'en demeure pas moins qu'en Martinique, les indivisions de longue durée ne sont pas rares. La loi française encadre la gestion et l'exploitation des biens indivis. Depuis 2007, elle en a assoupli la gestion. Certaines dispositions peuvent être prises par un indivisaire seul (1°). D'autres, par contre, nécessitent l'accord de plusieurs héritiers indivis (2°).

1. Quels sont les inconvénients relatifs aux actes faits par un indivisaire seul ?

Les autorisations d'urbanisme et les règles conservatoires d'un immeuble indivis peuvent être prises par un indivisaire seul. Il n'a pas besoin de l'approbation des autres propriétaires du patrimoine familial. Néanmoins, avoir le pouvoir d'agir seul n'est pas affranchi de quelques limites. Les inconvénients liés aux autorisations d'urbanisme (a) ne sont pas uniques. De même, que ceux relatifs aux actes de conservation du patrimoine indivis (b).

a. Quelles sont les limites des autorisations d'urbanisme sur les terrains indivis ?

L'article R423-1 du Code de l'urbanisme dispose que « *les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées [...] en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire* ». Cela signifie qu'un indivisaire est légalement autorisé à construire sur la propriété familiale. Néanmoins, l'article 552 du Code civil dispose que « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* ». Les droits de propriété sont partagés par

⁵⁵ RIONDER Étienne, SEDILLOT Hervé, *Transmission du patrimoine*, p.50

⁵⁶ MAURY Jean, *Successions et libéralités*. 8^e édition. France, Édition LexisNexis, 2012, p.107

l'ensemble des indivisaires. C'est d'ailleurs la définition même de l'indivision. L'héritier qui construit sur le terrain familial n'est pas l'unique propriétaire de sa maison. Cela, il a tendance à l'oublier. Par ailleurs, construire sur une partie du terrain familial ne donne aucune assurance à l'indivisaire quant à sa part matérielle dans la succession du parent décédé. En effet, tant qu'il est indivisaire, il n'est propriétaire que d'une quote-part abstraite du patrimoine familial.

En outre, bien que l'article 815-9 du Code civil dispose que tout indivisaire a le droit de jouir du bien indivis, il prévoit, néanmoins, que « *l'indivisaire qui jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité* ». En Martinique, peu d'indivisaires indemnisent leurs cohéritiers. Bien qu'ils ne s'en rendent pas compte, ils sont débiteurs de l'indivision. En ce sens, la jurisprudence met en exergue qu'un héritier jouissant d'un bien indivis peut être contraint à payer une indemnité à l'indivision pendant le partage successoral⁵⁷. Dans cette affaire, les parents sont respectivement décédés en 1975 et en 1979. Depuis leurs décès, une héritière a occupé un immeuble appartenant à l'indivision successorale. En 1997, pendant les opérations de partage, un arrêt l'a contrainte à payer une indemnité d'occupation à l'indivision de 1979 jusqu'au partage effectif du patrimoine indivis. En 2008, le partage n'était toujours pas finalisé. Cette héritière doit s'acquitter d'une dette qui court depuis plus de vingt ans. Cet exemple prouve concrètement que les héritiers qui jouissent d'un immeuble indivis ont intérêt à procéder, au plus vite, au règlement successoral.

Il en ressort que bien que la loi autorise les indivisaires à construire sur un bien indivis, ceux-ci doivent prendre conscience de tous les inconvénients qui accompagnent cette autorisation.

Les autorisations d'urbanisme ne sont pas les seules à pouvoir être prises par un seul des indivisaires, quitte à s'accompagner de nombreuses contraintes. Afin de conserver un bien indivis, un indivisaire seul peut agir. Cependant, ses actions sont limitées.

b. Quels sont les limites des actes de conservation du patrimoine immobilier indivis ?

Un acte conservatoire permet à un propriétaire de maintenir en l'état un patrimoine. Ce dernier ne subit ni amélioration, ni dommage. L'acte conservatoire permet de cristalliser une situation. Avant le 1^{er} janvier 2007, un indivisaire seul ne pouvait prendre les mesures nécessaires à la conservation d'un bien indivis à moins que celui-ci présente un risque de péril imminent. Depuis, l'article 815-2 du code civil dispose que « *tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence* ». Ainsi, l'indivisaire n'est plus freiné par la loi quant à la conservation du patrimoine immobilier.

Afin de conserver le bien, l'indivisaire peut utiliser son argent et se faire rembourser par la succession ou bien proposer un partage équitable des dépenses à ses pairs⁵⁸. Néanmoins, le respect de cette loi est limité. En l'espèce, l'indivisaire créancier n'a pas de moyen de pression sur ses co-indivisaires pour les contraindre à payer les frais de conservation ou bien même à y participer. Il lui est conseillé de tenir une comptabilité et de conserver ses factures afin de rétablir les comptes lors du règlement

⁵⁷ Cour de cassation, première chambre civile, arrêt n° 754 du 10 juillet 2013 (12-13.850)

⁵⁸ SAGAUT Jean-François, *Successions*. 2^e édition. France, Éditions Dalloz, 2011, p.149

successoral⁵⁹. Or, plus la situation d'indivision est longue, plus les héritiers ont des risques de perdre les documents nécessaires au rétablissement des comptes successoraux.

Une autre méthode est choisie par quelques familles lorsque les successeurs ne s'entendent pas afin de conserver le bien en état jusqu'au règlement successoral. Les héritiers laissent le patrimoine immobilier tel quel. Le temps et le manque d'entretien agissent sur lui. On ne compte plus les maisons vides tombant en ruines dans les centres-villes communaux ou les terrains en friche voire boisés à la campagne.

Ces deux méthodes de conservation témoignent des difficultés rencontrées par indivisions de longue durée dans la conservation des biens immobiliers. Elles constituent des raisons valables, légitimes et urgentes de mettre fin à la situation précaire que représente l'indivision.

Toute décision ne peut être prise par un indivisaire seul. Certaines ont des conséquences plus graves que la simple conservation d'un bien immobilier. Pour cela, l'accord de plusieurs indivisaires est requis.

2. Quels sont les difficultés engendrées par les actes soumis à l'accord de plusieurs indivisaires ?

Bien que les indivisaires ont la possibilité d'agir seul, la plupart des actes dont ils ont la charge doivent être pris à plusieurs. En fonction des conséquences de l'acte sur le patrimoine, l'accord des héritiers est soumis à deux majorités différentes. Les actes d'administration nécessitent l'accord d'au moins deux tiers de l'indivision (a). Tandis que les actes de dispositions requièrent l'unanimité des droits indivis (b). Chacun de ces actes rencontrent des difficultés à être mis en œuvre.

a. Quelles sont les contraintes des actes d'administration ?

Un acte d'administration correspond à toute action faite pour une gestion normale des biens indivis. Il est soumis à l'approbation des deux tiers de l'indivision. Il faut préciser que ces deux tiers concernent les droits indivis et non le nombre d'indivisaires⁶⁰. Le législateur a modifié la majorité requise pour de tels actes. Elle a été abaissée, passant de l'unanimité à deux tiers des droits indivis⁶¹. En ce sens, l'article 815-3 du Code civil dispose que « *le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité : effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis, donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration, vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision, conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal* ». Les propriétaires des deux tiers de droits indivis disposent d'une grande liberté afin d'assurer la gestion normale du patrimoine indivis. Ils n'ont pas besoin de délibérer avec les minoritaires de l'indivision quand il s'agit d'administrer le patrimoine familial⁶². Cependant, ils ont l'obligation de les informer de leurs décisions⁶³. Les minoritaires de l'indivision sont donc limités dans leur droit de propriété car les autres héritiers peuvent passer outre

⁵⁹ Op. cit, spéc p.

⁶⁰ TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, p.752

⁶¹ MAURY Jean, *Successions et libéralités*, p.110

⁶² TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, p.753

⁶³ Ibid, spéc p.

leurs opinions afin d'administrer les biens indivis. Les minoritaires de l'indivision devraient voir dans l'inégalité d'exercice de leurs droits de propriété un argument de plus à vouloir partager le patrimoine familial. En effet, « *nul ne peut être contraint de demeurer en indivision* »⁶⁴. Cela signifie que n'importe lequel d'entre eux peut demander à procéder au partage. Une fois le règlement successoral réalisé, ils seront les uniques propriétaires de leurs patrimoines, pouvant ainsi le gérer à leur guise.

En outre, les indivisions de longue durée crée une complexité dans la détermination des deux tiers des droits indivis⁶⁵. Les quotes-parts de chaque indivisaire ne sont pas égales, notamment lorsque des parents de degrés différents en font partie. Cette limite de l'état d'indivision est une autre preuve de l'intérêt de partager un patrimoine indivis avant que la situation d'indivision s'étende sur plusieurs générations. Afin de pallier la difficulté de rassembler des deux tiers des droits indivis, il est possible qu'un indivisaire seul administre le patrimoine familial. Il est réputé avoir reçu un mandat tacite de ses cohéritiers. Ceux-ci doivent, néanmoins, être au courant de ses agissements et ne pas s'y opposer⁶⁶. Il en ressort que le législateur français laisse une grande liberté des indivisaires quant à l'administration des biens indivis. La limite des deux tiers des droits indivis est surmontable si les indivisaires font preuve de bonne volonté dans l'intérêt de l'indivision.

Cette liberté d'action est absente lorsqu'il s'agit des actes de disposition. Ceux-ci ont des conséquences plus importantes sur le patrimoine immobilier. Ils requièrent l'accord de tous les indivisaires, ce qui peut entraîner des difficultés à leurs exécutions.

b. Quelles sont les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre des actes de disposition ?

Les actes de disposition ont les conséquences les plus graves sur le patrimoine indivis. À ce titre, l'article 815-3 du Code civil dispose que « *le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que [vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision]* ». Le changement d'affectation des immeubles indivis ou à la conclusion de baux ruraux, commerciaux ou industriels sont des exemples d'actes de disposition. Le règlement successoral est lui aussi soumis à l'accord de l'ensemble des héritiers. En effet, le partage successoral affecte gravement le patrimoine indivis puisqu'il le répartit entre les héritiers du *de cuius*.

Plus un état d'indivision se prolonge, plus le nombre d'héritiers est susceptible d'augmenter. Or, lorsque plusieurs branches familiales font partie d'une indivision de longue durée, il est non seulement ardu de connaître tous les indivisaires mais il est également laborieux de recueillir l'accord de tous. Il n'est pas rare que des indivisaires vivent en dehors du département. Ils peuvent être difficiles à joindre. D'ailleurs, quand tous les indivisaires habitent tous en Martinique, l'approbation n'est pas plus simple à obtenir. À ce propos, un auteur remarque que chacun des indivisaires a un véritable pouvoir de veto sur les décisions soumises à l'unanimité. L'indifférence ou le refus d'un indivisaire peuvent paralyser le fonctionnement de la propriété indivise⁶⁷. Lorsqu'un indivisaire ne veut pas participer pas aux décisions, la seule possibilité s'offrant aux autres héritiers afin de pallier cette limite est une intervention

⁶⁴ Article 815 du Code civil

⁶⁵ HIRIGOYEN Franck, *L'indivision en Polynésie Française*, p.65

⁶⁶ MAURY Jean, *Successions et libéralités*, p.110

⁶⁷ TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, p.753

judiciaire⁶⁸. Le juge oppose l'acte à l'indivisaire récalcitrant. Il est au courant du contrat conclu mais celui-ci ne produit aucun effet personnel à son égard. De même, l'incapacité d'un indivisaire à conclure un acte peut être préjudiciable à l'indivision. Dans ce cas, le recours à une intervention judiciaire est, ici aussi, obligatoire. Le successeur incapable est représenté par un autre des héritiers⁶⁹.

Il en ressort que les pouvoirs de chacun des indivisaires sont très limités lorsqu'il s'agit de disposer du patrimoine indivis. Non seulement, il leur faut connaître tous leurs cohéritiers mais ils sont contraints de les convaincre tous de participer à l'acte de disposition. Lorsqu'un indivisaire ne peut pas ou ne veut pas participer, le seul choix mis à disposition des héritiers est le recours judiciaire.

En situation d'indivision, la loi essaie tant bien que mal d'encadrer la gestion des biens indivis. Or, les principes juridiques sont rapidement pris de cours lorsque la situation d'indivision se prolonge indéfiniment. En outre, l'état d'indivision prolongé n'est pas sans conséquence. Il a un impact sur la région, ses habitants et son économie.

B. Quelles sont les conséquences d'une indivision de longue durée sur la région ?

Plus une indivision perdure, plus ses conséquences ne se font ressentir sur une région et sa population. L'impact d'une situation d'indivision de longue durée est non seulement social (1) mais également économique (2).

1. Conséquences sociales de l'indivision

Une indivision qui perdure a des conséquences sociales sur la population. Les premiers touchés par ces effets sont les indivisaires eux-mêmes. Les relations familiales sont, sans conteste, impactées (a). De plus, la Martinique est une île de 1080 km². Le foncier est donc restreint. Il l'est encore plus à cause des indivisions qui perdurent. Ceci accentue la difficulté d'accès à un logement (b).

a. Quels sont les impacts d'une indivision de longue durée sur la relation entre les indivisaires ?

Pour rappel, une autorisation d'urbanisme est délivrée à la demande d'un héritier. Un auteur affirme que tout indivisaire a le droit de jouir et d'utiliser des biens indivis mais il ne doit pas entraver les droits des autres indivisaires⁷⁰. Or, lorsqu'un indivisaire construit sur la parcelle familiale, il limite le droit des autres à jouir de ce terrain. Quand bien même il indemnise ses cohéritiers, le partage n'est pas encore réalisé. Les autres héritiers sont lésés car ils ne peuvent plus utiliser le terrain familial comme ils le voudraient. Certains successeurs prennent conscience de l'intérêt du règlement successoral seulement lorsqu'ils souhaitent transmettre des biens à leurs enfants. S'ils veulent transmettre un lot en nature plutôt qu'une soulte, ils ont le devoir de procéder au partage au plus vite plutôt que de laisser une situation d'indivision se prolonger indéfiniment. Il en résulte qu'une indivision de longue durée entraîne une difficulté d'accès à un lot en nature. Les indivisaires qui ne jouissent pas du patrimoine indivis se sentent désavantager par rapport aux autres.

Quand une indivision se perpétue de génération en génération, certaines branches familiales se sont accaparées du patrimoine indivis. Les indivisaires actuels héritent d'une situation souvent établie avant

⁶⁸ MAURY Jean, *Successions et libéralités*, p.111

⁶⁹ Op cit, spéc p.

⁷⁰ Op cit, p.109

même leur naissance. Il arrive que les successeurs lésés en veuillent à leurs parents de ne pas avoir procédé au partage de leur vivant. Ils ont l'impression qu'ils n'obtiendront pas la part du patrimoine à laquelle ils ont droit. Une certaine rancœur peut apparaître à l'égard de leurs cohéritiers et de leurs parents passifs quant à la dégradation de la situation.

En outre, plus un état d'indivision perdure, plus le nombre d'indivisaires est susceptible d'augmenter. Comme il est remarqué précédemment, les décisions prises par les indivisaires doivent respecter les proportions des droits indivis en fonction de leurs conséquences sur le patrimoine. Or, un auteur remarque que la situation peut très vite devenir ingérable car les indivisaires ne connaissent pas leurs quotes-parts dans le patrimoine indivis. Les querelles peuvent devenir légion quand une situation d'indivision se perpétue. En effet, aucun indivisaire ne sait qui est habilité à prendre des décisions pour l'indivision⁷¹. Lorsqu'un indivisaire agit en omettant de consulter les autres, ses cohéritiers peuvent prendre cela pour un affront. Les liens familiaux peuvent se distendre. Ce sont des arguments supplémentaires à prendre en compte dans l'intérêt d'un partage successoral au plus vite.

Les indivisaires ne sont pas les seuls à subir les inconvénients d'un état d'indivision qui se prolonge indéfiniment. Tous les Martiniquais sont impactés par l'indivision dans l'accès à un logement.

b. Quelles sont les solutions proposées afin de faciliter l'accès au logement malgré les indivisions ?

D'après l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), la Martinique fait partie des départements français où le revenu moyen des ménages est le plus bas⁷². Beaucoup de ces familles sont donc éligibles à une habitation à loyer modéré (HLM). Or, ce parc immobilier est saturé. Pour rappel, il n'est pas rare d'observer des maisons abandonnées à cause d'une indivision de longue durée. Le législateur, conscient de ce problème, a promu des dispositions propres à quelques outre-mer dont la Martinique. Il a voulu endiguer ce phénomène tout en proposant un plan de relance de l'accès au logement. À cet effet, l'article 815-7-1 du Code civil prévoit qu'en Martinique, « *lorsqu'un immeuble indivis à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel est vacant ou n'a pas fait l'objet d'une occupation effective depuis plus de deux années civiles, un indivisaire peut être autorisé en justice [...] à exécuter les travaux d'amélioration, de réhabilitation et de restauration de l'immeuble ainsi qu'à accomplir les actes d'administration et formalités de publicité, ayant pour seul objet de le donner à bail à titre d'habitation principale* ». Cette mesure a pour but d'agrandir le parc immobilier destiné à l'habitation ou tout au moins d'éviter sa réduction.

Ayant remarqué les difficultés rencontrées par les Martiniquais à accéder à un logement, la caisse des allocations familiales (CAF) de la Martinique a proposé une solution antérieure de six ans à cette loi. En 2003, elle a développé une aide destinée aux familles souhaitant mettre fin à une situation d'indivision successorale. Pour cela, elle les dirige vers l'agence départementale de l'information sur le logement (ADIL).

Les conditions d'éligibilité à cette aide exceptionnelle sont très restreintes⁷³. Le demandeur doit être allocataire de la CAF au titre des prestations sociales familiales ou bénéficiaire du revenu de solidarité

⁷¹ HIRIGOYEN Franck, *L'indivision en Polynésie Française*, p.65

⁷² Données de l'INSEE disponible sur : http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=99&ref_id=t_1101R

⁷³ Annexe 1 : brochure de l'aide à la sortie de l'indivision

active. De surcroît, l'indivisaire doit nourrir le projet de construire ou d'améliorer son habitation principale sur le terrain familial. À ce titre, il doit être éligible à l'aide à la construction dispensée par l'État. Par ailleurs, le demandeur doit s'engager à habiter pendant quinze ans dans sa maison ou la louer à un loyer modéré pendant neuf ans. De plus, il ne peut modifier la destination de l'immeuble. Celui-ci doit obligatoirement être destiné à l'habitation.

L'aide, limitée à 10 000 €, ne couvre que les frais des différents professionnels intervenant dans le partage. Elle ne sert en aucun cas à payer les soultes à verser aux autres héritiers. En outre, elle est limitée à la part de l'héritier bénéficiaire. La CAF paie les professionnels sur factures uniquement lorsque le partage est fini et que tous les autres indivisaires ont réglé leurs frais du partage.

D'autre part, la prestation ne se limite pas à une aide financière. Une conseillère juridique est à la disposition de l'ensemble des héritiers. Elle les accompagne tout au long du déroulement du partage. Son travail peut l'amener à concilier les parties.

Les personnes âgées sont les plus nombreuses à vouloir bénéficier de cette aide. Mais leurs demandes sont rejetées car elles ne remplissent pas les conditions, notamment celle d'un enfant à charge. L'ADIL est en négociation avec les communautés d'agglomération de la Martinique afin qu'une aide soit proposé aux personnes âgées.

Mis à part les effets sociaux subis par la population, l'économie de l'île est également touchée par l'indivision de longue durée.

2. Quel est l'impact d'une indivision de longue durée sur l'économie de la région ?

Les indivisions successorales qui perdurent engendrent un marasme économique. Il est précédemment remarqué que le département est très limité en surface. Les indivisions successorales immobilisent le foncier. Les projets d'aménagement sont freinés (a) il en va de même pour l'exploitation des terres agricoles (b).

a. Quelles sont les effets produits sur les projets d'aménagement de la région ?

La multiplicité des indivisions a un impact sur l'aménagement du territoire. Lorsqu'un projet d'utilité publique nécessite une expropriation de toute ou partie d'une parcelle, les propriétaires de ladite parcelle doivent en être informés. Une enquête parcellaire est menée afin de les identifier. En ce sens, l'article L11-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que « *l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés* ». Tous les propriétaires doivent être contactés, et ce, sans exception. Lorsqu'une indivision est de longue durée, la parcelle peut encore être enregistrée au service de la publicité foncière sous le nom du défunt parent. Il faut alors rechercher ses successeurs et informer chacun d'entre eux de la procédure d'expropriation qui concerne la parcelle familiale. Or, plus une indivision est longue, plus le nombre d'indivisaires a des chances d'augmenter. L'enquête parcellaire peut se prolonger, ce qui implique un ralentissement du projet et des coûts

supplémentaires⁷⁴. De plus, l'identification de tous les propriétaires a des risques de ne pas aboutir. En Polynésie française, où le même problème d'indivision successorale a été rencontré, il a été décidé de consigner à la caisse des dépôts et consignations les indemnités que doivent percevoir les propriétaires expropriés⁷⁵. Une fois qu'ils se seront manifestés, titre de propriété à l'appui, ils seront en mesure de récupérer leurs indemnités.

Il en ressort que les indivisions successorales de longue durée ralentissent les projets d'aménagement de la région. Cependant, l'administration a trouvé une parade permettant de contrer les inconvénients issus d'une situation d'indivision de longue durée.

Mis à part les projets d'aménagement, les indivisions successorales produisent des effets sur le secteur agricole.

b. Quelles sont les conséquences d'une indivision prolongée sur l'agriculture

Selon l'INSEE, la surface agricole utilisée en Martinique a diminué de 1 900 hectares entre 2004 et 2007⁷⁶. En 2007, 18 663 hectares du territoire agricole n'était pas cultivés. Il est fort probable que plusieurs indivisions successorales fassent partie des propriétaires de cette surface non exploitée. Pour rappel, afin de conclure un bail rural, l'accord de tous les propriétaires indivis est requis. Plus les propriétaires sont nombreux, plus il est difficile de réunir leurs approbation. Il est alors complexe pour un exploitant agricole de disposer d'une surface de travail. Néanmoins, mettre fin à l'indivision successorale peut entraîner le morcellement du patrimoine agricole. Les parcelles nouvellement créées seront plus petites que la parcelle mère. Cela peut être préjudiciable pour un exploitant. En effet, il devra négocier avec chaque propriétaire des nouvelles parcelles afin de pouvoir les exploiter. Il en ressort que l'accord des indivisaires est la meilleure solution pour une exploitation du patrimoine agricole.

Synthèse

Une indivision successorale qui se prolonge indéfiniment est contraignante pour de multiples raisons. Les dispositions mises en place par la loi montrent rapidement des signes de faiblesse. Par ailleurs, l'état d'indivision de longue durée n'est pas sans conséquences sur la vie de la région.

En fonction de leur gravité, les actes de gestion du patrimoine indivis sont soumis à l'approbation d'un ou plusieurs indivisaires. Un acte conservatoire ou une autorisation d'urbanisme requière le consentement d'un unique héritier. Cependant, l'engagement pris a des conséquences sur l'ensemble des indivisaires. Lorsqu'un héritier agit afin de conserver le patrimoine indivis, il est créancier de l'indivision. Ses co-indivisaires lui sont redevables des frais engagés. Néanmoins, l'indivisaire doit être en mesure de justifier ses dépenses pendant le règlement successoral s'il souhaite récupérer sa mise. Si aucun indivisaire ne prend de dispositions afin de conserver le patrimoine, ce dernier est voué à se dégrader. L'indivisaire qui s'octroie le droit d'occuper un bien indivis est dans l'obligation d'indemniser

⁷⁴ SIMONETTI-MALASPINA Mathieu, *Les solutions apportées au problème de l'indivision en Corse*, p.5

⁷⁵ HIRIGOYEN Franck, *L'indivision en Polynésie Française*, p.65

⁷⁶ INSEE disponible sur : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/martinique/themes/ter/ter2010/ter2010_15_ma.pdf

ses cohéritiers, notamment quand ils les empêchent de jouir du patrimoine familial. Les actes soumis à l'approbation de plusieurs indivisaires sont les actes d'administration et de disposition du patrimoine familial. Les actes administratifs sont soumis à la majorité des deux tiers des droits indivis. Ils correspondent à la gestion normale du patrimoine. Les indivisaires détenteurs de cette majorité peuvent passer outre l'avis des autres. Ils ont, néanmoins, un devoir d'information vis-à-vis de tous les successeurs. Il est possible qu'un indivisaire seul agisse afin d'administrer le patrimoine familial. Il est supposé détenir un mandat tacite des autres héritiers. De plus, les actes de disposition nécessitent l'accord de tous. Une intervention judiciaire peut être requise lorsqu'un indivisaire ne peut pas ou ne veut pas agir dans l'intérêt de la communauté indivisaire.

Les règles législatives ne sont pas les seules limites rencontrées par une indivision successorale de longue durée. Elle a des conséquences sur divers domaines. D'un point de vue social, elle est à l'origine de rancœurs familiales. Certains héritiers se sentent lésés par rapport à leurs co-indivisaires car ils n'ont pas la possibilité de jouir du patrimoine familial. De plus, l'immobilisation du foncier accentue la difficulté d'accéder à un logement. Le législateur encourage les héritiers à louer les biens indivis en Martinique. La CAF martiniquaise propose une solution plus concrète en attribuant une aide à la sortie de l'indivision. Cette aide est, certes, limitée mais elle a le mérite d'exister. Des négociations sont, d'ailleurs, en cours afin de permettre à un plus large public d'en bénéficier. D'un point de vue économique, les situations d'indivision produisent des effets sur l'aménagement du territoire. Afin de mener un projet d'utilité publique à terme, il est parfois nécessaire d'exproprier certaines parcelles. Or, il peut être difficile de contacter tous les indivisaires. Pour pallier cette difficulté et permettre l'aboutissement d'un projet utile au public, les indemnités des indivisaires sont consignées à la caisse des dépôts et consignations. Pour une exploitation optimale des terrains agricoles, il serait avantageux que les indivisaires accordent unanimement le bail rural à un exploitant.

Au vu de toutes les difficultés produites par un état d'indivision de longue durée, il devient plus qu'urgent de procéder au règlement successoral (partie 3). Même si celui-ci n'est pas affranchi de difficulté dans son accomplissement.

Partie 3. Difficultés inhérentes au règlement de la succession pour mettre fin à l'indivision successorale

Lorsque les héritiers décident de mettre fin à la situation d'indivision successorale de longue durée, il convient de recenser les enfants du *de cuius* car ils constituent les différentes branches de la succession. Chaque branche doit recevoir une part égale en valeur selon l'article 826 du Code civil. Lorsque la succession dure depuis plusieurs décennies, certains enfants du *de cuius* peuvent être décédés. S'ils sont morts sans laisser de descendant, leurs frères et sœurs héritent de leurs parts. En revanche, les enfants décédés laissant une descendance forment des souches : leurs enfants deviennent leurs représentants. À ce titre, ils héritent de la part de leur parent. Cette part ne varie pas en fonction du nombre d'enfant de la deuxième génération, le partage s'effectue par souche.

Les partages familiaux sont procédés de la génération la plus ancienne à la génération la plus récente. Lorsque plusieurs successions interviennent les unes à la suite des autres, les notaires rédigent tous les actes de succession. De nombreux dossiers prennent alors plusieurs années avant d'aboutir car les notaires doivent rechercher les lois applicables à l'époque de la succession. Normalement, seuls les éléments construits par la première génération sont pris en compte pour le premier partage. Les éléments édifiés et acquis à la deuxième génération sont considérés pour le partage de la deuxième génération et ainsi de suite jusqu'à la dernière génération. Dans les faits, il est difficile voire impossible d'évaluer un bien à une date antérieure. C'est pourquoi les notaires ont choisi d'évaluer les biens aux jours et valeurs actuels.

Par ailleurs, quand un propriétaire de biens immobiliers décède, l'article 641 bis du Code général des impôts indique que ses héritiers ont deux ans pour fournir à l'administration fiscale une déclaration de succession. La déclaration de succession renseigne l'administration sur plusieurs éléments dont l'identité du défunt, de son conjoint, de ses héritiers et son contrat de mariage. La déclaration comporte les libéralités du défunt, l'énumération et l'estimation de son patrimoine. Une fois le délai de deux ans achevé, des pénalités de retard s'appliquent aux droits de succession. Néanmoins, « *l'administration fiscale a jusqu'au 31 décembre de la 6ème année suivant le décès pour rectifier une omission, une insuffisance ou une erreur commise dans [la] déclaration* »⁷⁷. C'est un délai de prescription pour les recours de l'administration fiscale. Passée cette période, les services fiscaux ne peuvent plus réclamer les droits de succession. Aussi, quand les indivisions sont de longue durée, les indivisaires fournissent rarement sinon jamais de déclaration de succession dans le délai de prescription de l'administration fiscale, ils sont donc dispensés des droits de succession. Ils sont néanmoins tributaires de certains frais de successions tels que la rédaction d'actes notariés.

En matière immobilière, le partage familial s'opère sur plusieurs fronts : les terrains familiaux et les constructions bâties sur ces parcelles. Les successeurs ont le choix entre diviser le bien familial (A) ou régler la succession en évitant son morcellement (B).

⁷⁷ Site de l'administration française, rubrique consacrée au contrôle de l'administration fiscale sur la déclaration de succession disponible sur : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F418.xhtml>

A. Modalités de répartition d'un bien familial pendant le partage

Afin d'éviter l'oubli d'un ayant-droit, les professionnels tels que les géomètres-experts demandent aux héritiers de leur fournir une dévolution successorale. Ce document est établi par le notaire et répertorie l'identité des ayants-droit et les biens laissés par le défunt. Il transmet également les droits réels et accessoires du défunt à ses héritiers. Le titre de propriété du parent défunt est, lui aussi, exigé.

Diviser le patrimoine familial permet à un plus grand nombre d'héritiers d'accéder à la propriété d'un bien tangible. Ils ne sont plus propriétaires d'une quote-part abstraite d'un ensemble indivis. Le partage des biens immobiliers de la famille s'opère sur les terrains familiaux (1°) et sur les maisons, elles aussi familiales (2°).

1. Obstacles apparaissant dans la division d'un terrain familial

Le partage d'un terrain familial est soumis à plusieurs contraintes. Comme dans tout règlement successoral, le partage respecte une égalité de valeur entre les lots des héritiers. Or, la valeur des terrains varient en fonction de leur nature. Un terrain constructible a plus de valeur qu'un terrain agricole. La possibilité de construire est le facteur déterminant de cette différence de prix.

En outre, les démarches à effectuer afin de partager le terrain varient en fonction de ce critère. La division créant des lots constructibles est soumise à plus de formalités administratives que le partage d'un terrain ne créant aucune parcelle constructible. Quoi qu'il en soit, toute division foncière donne lieu à une modification du parcellaire cadastral. Par conséquent, un document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC) est requis. Ce document est rédigé par un géomètre-expert et transmis au service du cadastre qui numérote les nouvelles parcelles créées par la division foncière. Le notaire a besoin du DMPC afin d'appliquer la division des terrains familiaux et de fournir un titre à chaque nouveau propriétaire. En effet, l'article 7 du décret portant réforme de la publicité foncière dispose que « *tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro du plan et lieu-dit)* ».

Le partage d'un terrain familial fait face à plusieurs obstacles qu'il convient de surmonter afin de mettre fin à une indivision successorale de longue durée. Nous nous attacherons à démontrer quelles sont les démarches à accomplir afin de partager un terrain créant des parcelles constructibles (a). Puis, les modalités permettant de partager un terrain non créateur de parcelle constructible seront expliquées (b).

a. Contraintes émanant de la division d'un terrain créant des parcelles constructibles

Toute division de terrain dans le but de construire est soumise aux dispositions régissant les lotissements. En ce sens, l'article L442-1 du Code de l'urbanisme dispose que « *constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ». Par conséquent, le partage d'un terrain familial créant des lots constructibles entre dans le champ d'application de cette loi. Afin de partager un terrain en vue de créer des lots constructibles, deux procédures peuvent être utilisées : la déclaration préalable à division ou le permis d'aménager. L'article L442-14 du Code de l'urbanisme dispose que le permis de construire ne peut être refusé dans un délai de cinq ans suivant la non-

opposition à déclaration préalable ou à l'achèvement des travaux d'un permis d'aménager. La déclaration préalable à division ainsi que le permis d'aménager ont été institués afin de garantir le droit de construire sur les nouvelles parcelles. Néanmoins, il est remarqué que la sécurité est une limite à cette garantie. Un auteur précise que « *les accès dangereux aux lots [...] peuvent motiver un refus de permis de construire. Cela dit, dans ce cas précis [...] on peut douter de la légalité du permis d'aménager ou de la non-opposition à déclaration préalable* »⁷⁸.

Afin de partager un terrain créant des parcelles constructibles, le choix se pose entre la déclaration préalable (§1) ou sur un permis d'aménager (§2). L'application de l'une ou l'autre des méthodes sert à mettre fin à une situation d'indivision de longue durée.

Paragraphe 1 : Méthode d'application de la déclaration préalable

La déclaration préalable est la procédure appliquée par défaut par les géomètres-experts afin partager les terrains familiaux dans une situation d'indivision, quelle que soit sa durée. En effet, le dossier constitutif de la déclaration préalable comporte moins de document que celui du permis d'aménager. De plus, le délai d'instruction d'un mois est trois fois plus court que celui d'un permis d'aménager⁷⁹. Par ailleurs, l'article R421-23 du Code de l'urbanisme indique que la déclaration préalable s'applique dès lors que le lotissement ne crée pas de partie commune⁸⁰. Une partie commune est un espace, une voie ou un équipement mis à la disposition d'au moins deux lots. Afin de faciliter la division des terrains familiaux, les géomètres-experts ont pris le parti de créer des lots qui ont directement accès à la voie publique.

Pour rappel, dans un règlement successoral, l'égalité en valeur est requise entre les lots de chaque successeur. Dans une situation d'indivision de longue durée, chaque successeur doit recevoir un lot à hauteur de ses droits indivis.

D'autre part, la division d'un terrain constructible est également soumise aux règles d'urbanisme de la commune sur laquelle le terrain familial se situe. La loi d'accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR) a assoupli les règles de division parcellaire dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU). L'ordre des géomètres-experts (OGE) précise que l'article 157 de la loi ALUR supprime les coefficients d'occupation des sols (COS) et superficies minimales de constructions sur les communes dotées d'un PLU et ce, depuis le 27 Mars 2014⁸¹. Le coefficient d'occupation des sols limitait la surface de plancher d'une construction en fonction de la surface du terrain. En absence de COS, les lots attribués à chaque héritier pourront être plus petits car quelles que soient leurs surfaces, ils seront constructibles. Ainsi, plus d'héritiers disposeront d'une parcelle constructible une fois le partage achevé. Ils seront donc plus nombreux à accéder à la propriété d'un bien immobilier. En outre, la division d'un terrain est toujours soumise à l'approbation de ses propriétaires. Par conséquent, il est peu probable que les parcelles issues du partage soient exiguës.

⁷⁸ JACOPIN Marie-Anne, *Conséquences pratiques de l'application de la nouvelle réglementation de l'urbanisme sur l'exercice de la profession pour les divisions foncières*. Mémoire ESGT, 2009, p.15

⁷⁹ Site officiel de l'administration française, rubrique consacrée aux déclarations préalables de travaux, disponible sur : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F17578.xhtml>

⁸⁰ Articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme

⁸¹ Ordre des Géomètres-Experts, *Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)*. Journée d'information du 15 mai 2014, p.164

Lorsque la déclaration préalable ne peut être appliquée, il est nécessaire d'instruire un permis d'aménager afin de partager le terrain familial.

Paragraphe 2 : Contraintes apparaissant dans le recours d'un permis d'aménager

Pour rappel, le partage d'un terrain familial en vue de construire est soumis aux dispositions du lotissement. Lorsque le recours à une déclaration préalable à division n'est pas possible, un permis d'aménager doit être appliqué. L'article R421-19 du Code de l'urbanisme prévoit que les lotissements « doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager quand :

- ils prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur.

- ils sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ».

Le règlement d'une succession de longue durée peut entraîner le partage d'un terrain soumis à une procédure du permis d'aménager. L'instruction d'un permis d'aménager est de trois mois⁸². Le dossier constitutif du permis d'aménager est contraignant pour les héritiers. Il comporte de nombreuses pièces qui sont difficiles à établir, notamment pour une famille qui souhaite mettre fin à une indivision de longue durée. Les plans des travaux d'aménagement en sont des exemples⁸³. Ils présentent un projet de desserte en réseaux d'eau potable, électrique ou d'assainissement des futures parcelles créées. Le permis d'aménager semble peu adapté à un partage familial car il fait intervenir une grande maîtrise technique. Il est plus adapté aux projets de lotissement proposés par les promoteurs qui construisent des lotissements.

Le partage d'un terrain familial n'est pas toujours soumis aux dispositions relatives aux lotissements. Il est, d'ailleurs, intéressant de connaître quelles sont les démarches à réaliser afin de partager un terrain non soumis aux contraintes applicables aux lotissements afin de mettre fin à une indivision successorale qui perdure de générations en générations.

b. Partage équitable d'un terrain non soumis aux contraintes relatives au lotissement

La division de terrain agricole ou déjà construit n'est pas soumise aux mêmes formalités les parcelles créant des lots constructibles. La division foncière est soumise à d'autres modalités de partage. Les difficultés rencontrées dans le partage d'un terrain déjà construit (§1) diffèrent des contraintes affectant la division d'une parcelle agricole (§2).

Paragraphe 1 : Difficultés rencontrées dans le partager d'un terrain déjà bâti

D'après l'article R*442-1 du Code de l'urbanisme, « les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager ». Ainsi, lorsque la division du terrain familial ne crée que des lots déjà construits, le partage n'est soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager. Pourtant, cela ne signifie pas que les difficultés sont moindres.

⁸² Site officiel de l'administration française, rubrique traitant des permis d'aménager, disponible sur : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F17578.xhtml>

⁸³ Formulaire cerfa n° 13409*03

L'article 553 du Code civil dispose que : « *toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir* ». Lorsqu'un terrain est indivis, toute construction appartient à l'ensemble des indivisaires car ils sont tous propriétaires du terrain. Cependant, en Martinique, afin de faciliter le partage des biens appartenant à une indivision de longue durée, seules les maisons familiales sont évaluées pendant le règlement successoral. Les habitations bâties par les héritiers sont considérées comme étant érigées après le partage familial. Les notaires estiment que les maisons bâties par les héritiers n'ont fait intervenir que les moyens financiers de leurs occupants. Par conséquent, ils n'évaluent pas les maisons comme des biens indivis. Les notaires privilégient l'égalité en valeur du terrain nu. Les bâtiments construits sont, tout de même, pris en considération par le géomètre-expert lors de la division foncière. Chaque maison construite est affectée au lot de son occupant. Un héritier ayant construit sur la propriété familiale est donc doublement privilégié. Il l'est, d'une part, car il dispose d'une maison dont il jouit en tant que propriétaire. Or, il indemnise rarement, sinon jamais ses cohéritiers lorsqu'il occupe la parcelle familiale⁸⁴. D'autre part, il est prioritaire dans l'accès à la propriété d'une parcelle. Pour rappel, le règlement successoral doit créer des lots à hauteur des droits indivis de chacun. Il est probable que ce critère ne soit pas respecté lorsque le partage du terrain familial doit prendre en compte l'emprise des bâtiments. Les héritiers n'ayant pas saisi l'opportunité de bâtir sur la parcelle indivise ont plus de chance de recevoir une soulte équivalente à leurs droits dans le patrimoine familial indivis qu'une parcelle. Par ailleurs, les maisons construites sur la parcelle familiale constituent une véritable contrainte dans le projet de partage du terrain familial. Il n'est pas rare que les limites des lots présentent plusieurs arrêtes afin de s'adapter au mieux à la configuration des maisons bâties sur la parcelle familiale.

De plus, il faut déterminer le statut des espaces communs tels que les voies d'accès aux parcelles nouvellement créées. Les héritiers ont le choix entre la mise en place d'une copropriété et la rédaction d'une convention de servitude de passage. Le géomètre-expert a un devoir de conseil vis-à-vis des copartageants. Il leur propose l'une ou l'autre de ces techniques juridiques en fonction de la topographie du terrain, des lots nouvellement créés, de la voie d'accès aux parcelles. La décision finale appartient, tout de même, aux successeurs, les propriétaires du terrain. Afin de pérenniser l'accès aux nouvelles parcelles, la publicité au registre foncier du règlement de copropriété ou de la convention de servitude de passage sont obligatoires⁸⁵.

Quand des héritiers décident de mettre fin à une indivision successorale de longue durée, ils peuvent être confrontés au partage d'un terrain agricole.

Paragraphe 2 : Modalité de partage d'un terrain agricole

Quand des héritiers souhaitent mettre fin à une indivision persistante, le partage peut entraîner la division d'un terrain agricole. Cependant, diviser un terrain agricole n'est pas toujours possible. En effet, l'article L181-15 du Code rural et de la pêche maritime dispose que dans certains périmètres, la division des terrains agricoles est soumise à déclaration préalable. Le législateur a mis en place cette formalité afin de préserver le patrimoine agricole face à la pression de l'étalement urbain et au morcellement du patrimoine agricole. L'administration a un droit de regard sur le partage des terrains agricoles situés dans les périmètres concernés. Elle peut, d'ailleurs, s'opposer au morcellement de la parcelle. Le même article du Code rural et de la pêche maritime dispose que les terrains agricoles concernés par cette

⁸⁴ Voir *supra* : deuxième partie de ce travail

⁸⁵ Articles 35 et 37 du décret n°55-22 portant réforme de la publicité foncière

déclaration préalable sont situés dans les zones agricoles protégées (ZAP) ou sont définies par le schéma d'aménagement régional (SAR). Il est, également, possible que ces terrains agricoles soient intégrés à un projet d'intérêt général d'irrigation et de mise en valeur agricole. En ce sens, dans une délibération du 26 novembre 2013, le Conseil Général de la Martinique a défini les périmètres soumis à déclaration préalable⁸⁶. Les périmètres concernés sont les ZAP, les zones à vocation agricoles du SAR, le périmètre irrigué du sud-est (PISE) et les périmètres d'irrigation collectif. Pour l'instant, en Martinique, une seule ZAP a été créée. Elle est située sur la commune de Rivière-Salée⁸⁷. Le SAR de la Martinique a été révisé en 2012⁸⁸. Il propose plusieurs zones à vocation agricoles dont le schéma des espaces soumises à l'appellation d'origine contrôlée "Rhum". Néanmoins, les limites des espaces agricoles n'apparaissent pas clairement sur les cartes mises à la disposition des professionnels du foncier. Afin de pallier cette difficulté et surtout pour proposer un partage que ne sera pas remis en cause par l'administration, les géomètres-experts ont pris le parti de soumettre les divisions de parcelles agricoles au Conseil Général jusqu'à ce que les périmètres soumis à déclaration préalable soient plus clairs.

Il en ressort que le morcellement des parcelles agricoles est en pleine mutation. Dans certains périmètres, il ne pourra plus avoir lieu, ce qui signifie que la parcelle agricole devra faire partie d'un seul lot.

Par ailleurs, le règlement successoral d'une indivision de longue durée ne porte pas uniquement sur les terrains familiaux. Le partage doit déterminer quels sont les modalités de partage des maisons familiales.

2. Quelles sont les dispositions permettant de partager une maison familiale ?

Pour rappel, seules les maisons familiales sont évaluées dans un partage successoral de longue durée. Tout bâtiment construit par les héritiers est considéré bâti après le règlement successoral. Quels sont les éléments déterminant l'attribution de la maison familiale après le partage (a) ? Dans la mesure où une maison devient la propriété de plusieurs héritiers après le partage, quel est le mode de gestion à privilégier pour administrer le bien (b) ?

a. Quels sont les éléments déterminant l'attribution de la maison familiale après le partage ?

L'attribution d'une maison familiale à un ou plusieurs héritiers est déterminée selon deux éléments : le souhait des héritiers à vouloir partager ou non la maison familiale et la possibilité de créer des lots indépendants les uns des autres dans la maison. La création de lots indépendants est une contrainte technique tandis que les volontés des héritiers est la contrainte *sine qua non* à tout partage.

Les contraintes physiques et techniques forment une première condition quant à l'attribution du bien à un ensemble d'héritiers. Lorsque la maison n'est constituée que d'un seul logement, elle ne peut être mise à la disposition que d'un seul enfant. L'INSEE définit le logement par deux éléments. D'une part,

⁸⁶ Annexe 2 : Résumé de la délibération du conseil général de la Martinique du 26 novembre 2013

⁸⁷ Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) de la Martinique, disponible sur : <http://daaf972.agriculture.gouv.fr/spip.php?article146>

⁸⁸ Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de la Martinique, SAR révisé disponible sur : http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Revision_du_SAR_-_Elements_Etat-small_3_cle067dd2.pdf

« le logement est utilisé pour l'habitation, il [est] séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ». D'autre part il est « indépendant, à savoir [il a] une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local »⁸⁹. Lorsque l'habitation familiale ne permet pas l'établissement de logements indépendants, il ne peut en aucun cas être octroyé à plusieurs enfants. Dans ce cas, aucun choix n'est admis, il est attribué à un seul enfant.

L'autre limite régissant l'attribution d'une maison familiale est l'accord des héritiers. Dans tout partage amiable, l'ensemble des successeurs doit accepter le partage proposé afin de sortir de l'état d'indivision. Même si la maison familiale permet la création de plusieurs logements, les héritiers peuvent très bien décider qu'elle ne constituera qu'un lot unique.

Quand la maison est attribuée à plusieurs héritiers, il convient de déterminer quel mode de gestion est la plus adéquate.

b. Quel est le mode de gestion à privilégier lorsque plusieurs héritiers acquièrent la propriété de la maison familiale ?

Pendant le partage des biens familiaux, la maison familiale peut être répartie entre plusieurs héritiers. Deux possibilités sont envisagées : la division en volumes ou la copropriété. La mise en place d'une division en volume se justifie lorsque le domaine public ou un ensemble immobilier complexe sont impliqués⁹⁰. En absence de ces deux conditions, une auteure n'est pas convaincue que la division en volumes de l'immeuble soit indispensable. Son avis est motivé par la précision des documents à fournir, notamment celle du cahier des charges et des servitudes. Ce cahier énumère toutes les servitudes présentes entre les volumes, ce qui, dans les faits, est difficile à établir sans omission. Puisque ni le domaine public ni un ensemble immobilier complexe ne sont impliqués dans le partage d'une maison familiale, la solution la plus adéquate est la copropriété selon madame LEJEAIL.

Le morcellement du patrimoine familiale est une solution servant à mettre fin à un état d'indivision de longue durée. Néanmoins, comme nous l'avons précédemment remarqué, certaines maisons familiales ne sont pas disposées à être attribuées à plusieurs héritiers. Il en va de même pour quelques patrimoines familiaux. De plus, le souhait des héritiers est l'élément le plus important à prendre en compte dans le règlement successoral. Ils peuvent se tourner vers une gestion commune du patrimoine. Il convient de déterminer les diverses possibilités se présentant aux héritiers lors du règlement successoral afin de maintenir l'unité du patrimoine.

B. Modalités d'un règlement successoral sans division du patrimoine immobilier

Lors du règlement successoral, certains patrimoines familiaux peuvent être divisés entre les héritiers. D'autres, en revanche, ne sont pas disposés à être partagés. C'est notamment le cas de la plupart des

⁸⁹ Définition du logement par l'INSEE :

<http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/logement.htm>

⁹⁰ LEJEAIL Nathalie, *Copropriété ou Division en Volumes : Quel statut adopter ?* Mémoire ESGT, 2005, page 52

maisons familiales. Le règlement successoral doit déterminer les modalités d'acquisition du patrimoine immobilier par un héritier quand le patrimoine est indivisible (1). En outre, les indivisaires peuvent, tout à fait, choisir de ne pas répartir les biens familiaux. Ils ont la possibilité de maintenir une propriété indivise entre eux. Pour rappel, la situation d'indivision est précaire aux yeux de la loi. Par conséquent, il est conseillé aux successeurs de définir les règles de gestion de leur propriété collective (2). De plus, au cas où les héritiers ne s'entendraient pas sur le partage successoral, une intervention judiciaire peut être sollicitée afin de liquider le patrimoine indivis (3). Ces solutions ont pour but de mettre fin à une situation d'indivision de longue durée.

1. Comment un héritier acquière-t-il la propriété de la totalité des biens indivis ?

Quand le patrimoine est indivisible, un successeur seul peut acquérir l'ensemble du patrimoine. Tous les successeurs doivent approuver l'attribution du patrimoine à cet héritier. L'indivisaire a le choix entre deux possibilités. Soit il achète les parts de ses copartageants (a) soit ses cohéritiers s'effacent à son profit (b).

a. Comment un héritier peut-il acheter les parts successorales de tous ses co-indivisaires ?

L'article 826 du Code civil dispose que « *si la consistance de la masse ne permet pas de former des lots d'égale valeur, leur inégalité se compense par une soulte* ». Cela signifie que celui qui acquiert la propriété du patrimoine indivis doit dédommager ses cohéritiers. Le règlement successoral produit en principe des parts égales. Cependant, l'élément le plus important à prendre en compte dans la liquidation de la succession est l'accord des héritiers. Il est remarqué que la loi laisse une grande liberté aux héritiers quant à la répartition des biens indivis⁹¹. Ce sont eux qui déterminent les lots sous-entendu les soultes à verser aux uns et aux autres. Néanmoins, la rescision du partage peut être invoquée dès lors qu'un copartageant reçoit moins des trois quarts de sa réserve successorale⁹². Il dispose d'un délai de deux ans pour agir. Il peut, au choix, réclamer un complément en nature ou en numéraire à sa part du patrimoine⁹³.

Pour éviter la rescision du partage ou, tout simplement, lorsque les héritiers ne s'entendent pas sur le montant des soultes, il est proposé de procéder à un partage successoral dont les lots ont des valeurs égales⁹⁴. On constate que les héritiers peuvent répartir le patrimoine indivis selon leurs souhaits. Néanmoins, un partage à peu près équivalent en est fortement conseillé. Cela évite une action en rescision du partage donc une remise en cause de celui-ci.

L'acquisition de la propriété indivise n'est pas obligatoirement payante. Il est expliqué que les héritiers peuvent définir les lots de chacun. Ils ont donc la possibilité de renoncer à la succession parentale au profit de l'un des leurs.

b. Modalité de renonciation de la succession au profit d'un héritier

La renonciation de la succession peut être mise en œuvre en accompagnement d'une donation-partage. Les héritiers gratifiés peuvent s'effacer au profit de celui qui ne l'a pas été à l'époque du partage. En

⁹¹ TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, p.967

⁹² MAURY Jean, *Successions et libéralités*, p.132

⁹³ Ibid, spéc p.

⁹⁴ TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, p.969

outre, la Martinique fait partie des départements les plus pauvres de la France. Les indivisaires n'ont pas toujours les moyens de verser des sommes d'argent à chaque indivisaire. Renoncer à la succession au profit d'un autre héritier est une démarche altruiste permettant de mettre fin à une indivision de longue durée. Deux possibilités s'offrent aux successeurs afin de renoncer à la succession dans l'intérêt de l'un des leurs. Ils peuvent refuser la succession du défunt parent avant le partage successoral (§1). Dans ce cas ils sont réputés n'avoir jamais été héritiers de leur parent. L'autre possibilité proposée est la renonciation conventionnelle de leurs parts du patrimoine au profit de leurs cohéritiers (§2). Dans cette situation, les successeurs sont toujours considérés comme les héritiers du *de cuius*.

Paragraphe 1 : Comment refuser la succession d'un parent avant le règlement successoral ?

L'enfant qui refuse la succession de son parent perd tous ses droits d'héritier. Il renonce tant à son droit sur l'actif de l'indivision qu'à ses obligations envers le passif de celle-ci⁹⁵. L'article 805 dispose, à cet effet, qu'il est considéré comme n'ayant jamais été héritier. Il est, néanmoins, remarqué qu'un héritier ne peut accepter une succession et puis la refuser. En ce sens, la doctrine précise que l'acceptation d'une succession est « *irrévocable et rétroactive* »⁹⁶. L'indivisaire qui renonce à la succession doit prendre sa décision en premier ressort et non refuser après un changement d'avis. L'héritier peut renoncer à la succession de son parent de deux façons différentes. Sa décision peut être expresse ou tacite.

L'article 804 du Code civil prévoit que le refus de la succession doit être exprès. De plus, ce même article ajoute que l'héritier souhaitant décliner la succession de son parent doit faire part de sa décision au tribunal de grande instance du lieu où s'est ouverte la succession. Le but de cette démarche est de rendre sa décision opposable aux tiers. Il en résulte que la déclaration de renonciation à la succession n'est nullement obligatoire car elle n'annule pas le choix du successeur. Son choix demeure opposable aux autres héritiers⁹⁷. S'il ne subsiste qu'un indivisaire qui n'a pas renoncé, l'indivision successorale de longue durée s'estompe. Cette modalité de renonciation à une succession ne peut être prise que dans le délai des dix premières années de l'indivision. C'est pendant cette période que court le délai de prescription de l'option de l'héritier. En effet, l'article 780 du Code civil dispose que « *la faculté d'option se prescrit par dix ans à compter de l'ouverture de la succession* ». Les héritiers doivent choisir leurs positions vis-à-vis du patrimoine indivis.

Lorsque cette période est achevée, l'article 780 du Code civil prévoit que « *l'héritier qui n'a pas pris parti dans ce délai est réputé renonçant* ». Sa renonciation est donc tacite, ce qui peut apparaître comme une contradiction de l'article 804 du même Code. Toutefois, la renonciation tacite est engendrée par le désintérêt d'un enfant à la succession de son parent pendant les dix années suivant son ouverture. Cette mesure vise à éviter la multiplication des patrimoines sans maître. Par ailleurs, ce dispositif est efficace pour pallier aux indivisions successorales de longue durée dont les successeurs abandonnent la gestion. L'héritier qui s'occupe du patrimoine familial comme le ferait un propriétaire est récompensé de ses efforts, notamment lorsque les autres héritiers se désintéressent du patrimoine familial. Il est réputé unique héritier du parent décédé. Par contre, quand tous les indivisaires prennent part au fonctionnement de l'indivision, cette renonciation ne peut être invoquée. Ils sont tous supposés accepter la succession du défunt parent.

⁹⁵ RENAULT-BRAHINSKY Corinne, *Droit des successions*. 5^e édition. France, Lextenso éditions, 2009, p.158

⁹⁶ Ibid, p.152

⁹⁷ TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, p. 693

Il s'avère que renoncer à la succession avant même le règlement est une solution très limitée, voire impossible lorsque les indivisaires prennent activement part au fonctionnement de l'indivision. Les héritiers souhaitant s'effacer au profit de l'un d'entre eux peuvent recourir à une renonciation conventionnelle.

Paragraphe 2 : Quelles sont modalités de cession des droits indivis ?

Renoncer à la succession avant même que le règlement successoral ne soit commencé est difficile à mettre en œuvre. Les indivisaires ont, tout de même, la possibilité de céder leurs parts successorales au profit de l'un d'entre eux à travers un contrat quand ils souhaitent mettre fin à une indivision de longue durée.

Pour rappel, l'acceptation de la succession prévaut sur la renonciation de celle-ci. Le législateur a, tout de même, permis une entorse à ce principe. L'article 783 du Code civil prévoit que « *toute cession, à titre gratuit ou onéreux, faite par un héritier de tout ou partie de ses droits dans la succession emporte acceptation pure et simple. Il en est de même de la renonciation, même gratuite, que fait un héritier au profit d'un ou de plusieurs de ses cohéritiers ou héritiers de rang subséquent ; de la renonciation qu'il fait, même au profit de tous ses cohéritiers ou héritiers de rang subséquent indistinctement, à titre onéreux* ». Cela signifie qu'un indivisaire peut attribuer sa quote-part abstraite à tout héritier de son choix. Lorsque tous les indivisaires en font de même au profit de l'un d'entre eux, ils font disparaître l'indivision successorale. En effet, le successeur restant devient le seul héritier. Pour que cet unique héritier accède à la propriété de tous les biens du *de cuius*, l'établissement des titres de propriété au nom de cet indivisaire doit être effectuée par le notaire.

Afin qu'un patrimoine reste indivisible malgré le règlement successoral, un héritier peut, avec l'accord de ses co-indivisaires, acquérir la totalité du patrimoine de son parent. Ses cohéritiers peuvent lui demander un dédommagement ou renoncer à la succession à son profit. Si une famille ne veut pas diviser le patrimoine familial tout en garantissant son accès à tous les héritiers, elle peut demeurer dans un état d'indivision. Mais au vue des inconvénients accompagnant cette situation, il lui est conseillé de l'organiser⁹⁸.

2. Quelles sont les démarches permettant la mise en place d'une situation d'indivision organisée ?

L'institution d'une société civile immobilière est un moyen d'organiser une situation d'indivision de longue durée. La SCI doit résulter d'un accord de tous les héritiers. Selon la doctrine, lorsque la SCI n'est instituée qu'entre quelques héritiers, cela ne sert qu'à compliquer les démarches d'administration du patrimoine avant le règlement successoral⁹⁹. Les droits indivis sont partagés entre une SCI et des personnes physiques. Quand l'ensemble des héritiers fait partie de la SCI, la gestion du patrimoine immobilier est assurée pour le mieux. Les statuts servent à aménager les majorités utilisées pour les prises de décisions. En absence d'aménagement, l'unanimité s'applique¹⁰⁰. Dans ce cas, la création

⁹⁸ MICHEAUD Christian, *Créez et gérez votre SCI*, p.129

⁹⁹ Op cit, p.130

¹⁰⁰ Voir *supra* : première partie de ce travail

d'une SCI ne produit aucun bénéfice à la situation d'indivision de longue durée. En effet, pendant l'indivision, l'unanimité ou la majorité des deux tiers des droits indivis sont exigées pour gérer le patrimoine¹⁰¹. De plus, il est préférable que les droits du gérant soient importants afin de réduire au minimum la consultation des associés. Pour rappel, l'article 1852 du code civil dispose que : « *les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises selon les dispositions statutaires ou, en l'absence de telles dispositions, à l'unanimité des associés* ». Si des indivisaires sont en mauvais terme, ils sont susceptibles de bloquer toute décision de la société. En outre, lorsqu'un indivisaire devenu associé souhaite quitter la SCI, il lui suffit de vendre ses parts sociales. Ses cohéritiers peuvent maintenir la société, ce qui n'est pas le cas dans le mécanisme de l'indivision.

Lorsqu'une famille ne s'entend pas assez pour procéder à un partage amiable, elle peut procéder à un partage judiciaire.

3. Quelles sont les limites d'un recours à un partage judiciaire ?

Toutes les solutions de règlement successoral analysées précédemment sont basées sur l'accord amiable des indivisaires à vouloir mettre fin à la situation d'indivision ou tout au moins de l'organiser. Il n'en demeure pas moins que les indivisions notamment celles de longue durée sont propices à la montée des tensions au sein d'une famille. Il n'est pas rare qu'un règlement amiable reste en souffrance face à la complexité de la situation d'indivision. Le règlement successoral doit unanimement être accepté par l'ensemble des héritiers. Il suffit qu'un héritier refuse le partage pour que la situation se bloque. En ce sens, l'article 840 du Code civil dispose que « *le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer* ». Le partage judiciaire n'est donc pas une méthode de partage à utiliser en premier recours. Il intervient quand son homologue amiable n'a pas pu aboutir. Bien que le partage judiciaire respecte scrupuleusement l'égalité en valeur des parts successorales¹⁰², il est plus coûteux que le partage amiable.

Un héritier ou l'ensemble des successibles doit poser une requête auprès du tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession¹⁰³. Le tribunal désigne un juge pour surveiller les opérations. Il est précisé que les cohéritiers doivent choisir un notaire afin de partager les biens familiaux. S'ils sont en désaccord sur ce point, c'est le tribunal qui le désigne¹⁰⁴. Lorsque les biens sont difficilement partageables, l'article 1378 du Code des procédures civiles dispose que la vente des biens a lieu, de préférence entre les copartageants. L'indivisaire qui acquière le bien dédommage financièrement les autres héritiers à hauteur des droits indivis de chacun. Si aucun indivisaire ne se porte acquéreur du patrimoine indivis, les tiers à la succession peuvent acheter le patrimoine. Il est précisé, à cet effet, que la vente du bien indivis a lieu par licitation¹⁰⁵. Une vente par licitation est une vente aux enchères publiques. Cette méthode est utilisée dans le but de favoriser « *l'atteinte du plus haut prix possible* »¹⁰⁶. Lorsqu'un tiers achète le patrimoine, les copartageants perdent définitivement les biens familiaux.

¹⁰¹ Voir *supra* : deuxième partie de ce travail

¹⁰² SAGAUT Jean-François, *Successions*, p.161

¹⁰³ TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, p.975

¹⁰⁴ Article 1364 du Code des procédures civiles

¹⁰⁵ TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, *Droit civil Les successions Les libéralités*, p.980

¹⁰⁶ *Ibid*, spéc p.

Aucun d'entre eux ne pourra plus jouir de ceux-ci. Le partage judiciaire garantit la liquidation de la succession en respectant l'équité des parts successorale. Cependant, elle empêche à tout indivisaire de disposer du patrimoine familial.

Par ailleurs, l'article 1366 du Code des procédures civiles dispose que le notaire peut demander une conciliation entre les parties. Il serait nécessaire que cette conciliation intervienne en amont d'une procédure judiciaire. Une conciliation efficace permettrait sûrement aux héritiers de trouver une issue favorable au partage familial tout en évitant de s'engager dans une procédure judiciaire, longue et coûteuse. Le législateur privilégie le partage amiable. En ce sens, l'article 842 du Code civil propose aux indivisaires d'abandonner à tout moment le partage judiciaire pour revenir à une procédure amiable. Le retour à un partage amiable serait préférable. Surtout qu'au-delà de l'aspect financier, l'inconvénient principal d'un partage judiciaire est l'exacerbation d'une mésentente familiale. Or, celle-ci a peu de chance de se régler une fois le partage judiciaire achevé. La famille, à l'instar du patrimoine familial, se retrouvera divisée.

Synthèse

Pendant le règlement de la succession, plusieurs solutions sont envisagées afin de mettre fin à l'état d'indivision de longue durée. Le partage successoral doit établir des parts égales entre les héritiers. Le patrimoine peut, au choix, être divisé ou demeurer d'un seul tenant.

Quand le patrimoine est partagé, plusieurs possibilités sont envisagées. La division des terrains familiaux est soumise à plusieurs modalités en fonction de la nature du terrain familial. Les parcelles destinées à être construites sont soumises à une déclaration préalable à division ou un permis d'aménager. Ces deux techniques visent à assurer le droit de construire sur les nouvelles parcelles créées. Lorsqu'un terrain familial est déjà construit, sa division doit prendre en compte l'emprise des bâtiments présents. Le partage des terrains agricoles est soumis à déclaration préalable lorsque le terrain est situé dans une zone de protection de l'agriculture. Quel que soit le terrain partagé, un document modificatif du parcellaire cadastral est requis afin que le notaire puisse établir les nouveaux titres de propriété. Lorsque la maison familiale peut être attribuée à plusieurs héritiers, une copropriété est le meilleur moyen de gérer la propriété collective. Les héritiers sont ainsi propriétaire d'un bien concret.

Quand le patrimoine du *de cuius* ne peut être divisé ou lorsque les indivisaires ne souhaitent pas le partager, trois solutions s'offrent à eux. Le patrimoine peut être attribué à l'un d'entre eux. Il doit, dans ce cas, dédommager ses copartageants en leur versant des soultes. Le versement des soultes n'est pas la seule solution envisagée lorsque l'héritier devient seul propriétaire. L'attribution du patrimoine peut être accompagnée d'une renonciation à la succession par les autres héritiers. La renonciation peut intervenir avant le règlement successoral. Néanmoins, cette renonciation est difficile à mettre en œuvre lorsque les indivisaires participent au fonctionnement de l'indivision. La seule renonciation qu'ils peuvent invoquer pour mettre fin à l'indivision de longue durée est conventionnelle. Elle passe outre l'acceptation de la succession, qui est irrévocable et limite l'intervention des deux autres renoncations. De plus, quand tous les indivisaires veulent demeurer dans une situation d'indivision, il vaut mieux qu'ils organisent leurs droits de propriété en créant une SCI. Le statut de société est plus stable que celui de l'indivision. Les majorités mentionnées par la loi en indivision peuvent être assouplies par les statuts de la société. La gestion peut en être facilitée. Afin de s'abstraire de la SCI, les successeurs vendent leurs

parts à leurs cohéritiers. Par ailleurs, lorsque les indivisaires ne s'entendent pas afin de partager le patrimoine familial, une intervention judiciaire est requise pour liquider la succession. Cette solution est à utiliser en ultime recours afin de régler la succession. Le partage judiciaire respecte scrupuleusement la quote-part de chacun. Cependant, il entraîne la vente des biens familiaux. Lorsque les héritiers ne peuvent se porter acquéreurs, ce sont les étrangers à la succession qui achètent le patrimoine familial. Il en résulte qu'aucun des successeurs ne peut plus jouir du patrimoine indivis.

Conclusion

Les techniques juridiques permettant de mettre fin aux indivisions successorales de longue durée sont nombreuses. Le *de cujus* est le premier à pouvoir éviter que ses successeurs ne soient embourbés dans une telle situation. Il en ressort que la création d'une société immobilière dont ses enfants et lui-même sont propriétaires est la meilleure solution afin de répartir son patrimoine. Le parent transmet progressivement ses biens à ses enfants. Il a un droit de regard et même d'opposition quant à l'utilisation du patrimoine familial.

En ne prenant aucune disposition particulière, le parent expose ses héritiers à la situation désagréable qu'est l'indivision. Les héritiers doivent gérer le bien conformément à la loi. Or, plus une indivision perdure, plus ces principes révèlent leurs limites. Par ailleurs, les indivisaires ne sont pas les seuls à souffrir d'une situation d'indivision. Un état d'indivision qui s'éternise à des conséquences sociales car elle entraîne une immobilisation des terrains constructibles. La CAF de la Martinique a même décidé de venir en aide aux familles afin de leur permettre de mettre fin à une succession qui s'éternise. Le but étant de leur permettre d'accéder à la propriété. De plus, les conséquences économiques ne sont pas des moindres. Les indivisions de longue durée ralentissent voire immobilisent les projets d'aménagement de la Martinique. Il en va de même pour les terrains agricoles qui sont sous exploités.

Ce sont des conséquences que les indivisaires doivent prendre en compte lorsqu'ils laissent un état d'indivision s'installer entre eux pour une durée indéterminée. Le règlement successoral est, d'ailleurs, perturbé par la durée excessive d'une situation d'indivision de longue durée. Le morcellement du patrimoine est une solution qui permet au plus grand nombre d'accéder à la propriété d'un bien immobilier. Les héritiers peuvent choisir un règlement successoral qui privilégie l'unité du patrimoine. Cette solution permet à l'un des héritiers d'acquérir l'ensemble indivis. Si, au contraire, les héritiers souhaitent maintenir une propriété collective, la création d'une SCI est, ici aussi, recommandée. Par contre, en absence d'entente entre les héritiers, pour faire cesser une indivision successorale, l'intervention judiciaire est le seul recours possible.

Quelles que soient les méthodes choisies afin de mettre fin à une indivision de longue durée, la condition première pour la faire cesser est la volonté des parties. Sans cette impulsion de départ, les situations d'indivision successorales s'installeront et prolongeront encore. Au-delà de l'aspect juridique mis en évidence afin de faire cesser une indivision successorale de longue durée, il est impératif d'informer les familles de l'intérêt social et économique que revêt la sortie d'une indivision.

Ce travail de fin d'études m'a permis de comprendre quelles sont les différentes solutions permettant de mettre fin à une succession qui perdure de génération en génération. En tant que Martiniquaise, je me sens directement concernée par ses solutions car ma famille et de nombreux amis sont engagés dans de telles situations. J'espère qu'à la lumière des enseignements appris, je saurai les informer et les aider à choisir la meilleure technique leur permettant de régler la succession dans laquelle ils sont engagés. Au-delà de la sphère familiale et amicale, j'ai l'ambition de conseiller au mieux toute personne rencontrant des problèmes liés à une indivision successorale qui se prolonge.

Bibliographie

Livres et publications :

- Code des géomètre-expert. France : Éditions LexisNexis, 2012, 1135p.
- CLERC-FOECHTERLIN Pascale, *L'essentiel du Droit immobilier*. 2^e édition. France, Lextenso éditions, 2012, 173p. (Les carrés)
- BECQUEVORT Nicole, ROSIER Maxime, *La réforme des autorisations d'urbanisme*. France, Territorial éditions, 2007, 84 p. (L'essentiel sur...)
- DAVIGNON Jean-François, *Droit de l'urbanisme*, 3^e édition. France, Éditions LexisNexis, 2012, 200p. (Objectif droit – cours)
- DÉNOS Pascal, *Guide pratique de la SCI*. 6^e édition. France, Éditions d'Organisation, 2011, 344p. (Guide pratique)
- DROBENKO Bernard, *Droit de l'urbanisme*. 7^e édition. France, Lextenso éditions, 2012, 320p. (Mémentos LMD)
- DRUFFIN-BRICCA Sophie, HENRY Laurence-Caroline, *Droit des biens*. 3^e édition. France, Lextenso éditions, 2009, 236 p. (Mémentos LMD)
- *La SCI familiale*. France, Groupe Revue Fiduciaire, 2011, 229p. (C'est mon droit)
- *Le mémento de la SCI* 2^e édition. France, Groupe Revue Fiduciaire, 2010, 500p. (Les guides de gestion RF)
- MALAURIE Philippe, *Les successions Les libéralités*, 5^e édition. France, Lextenso éditions, 2012, 576 p. (Droit civil)
- MATHIEU Bruno, *Copropriété, mode d'emploi*. 5^e édition. France, Éditions Dalloz, 2010, 459p. (Delmas Express)
- MAURY Jean, *Successions et libéralités*. 8^e édition. France, Édition LexisNexis, 2012, 244 p.
- MÉMETEAU Gérard, *Droit des biens*. France, Éditions Paradigme, 2012, 228p.
- MICHEAUD Christian, *Créez et gérez votre SCI*. France, Express Roularta Éditions, 2012, 240 p. (Les essentiels)
- MORAND-DEVILLER Jacqueline, *Droit de l'urbanisme*. France, Éditions Dalloz, 2008, 190p. (Mémentos Dalloz)
- Ordre des Géomètres-Experts, *Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)*. Journée d'information du 15 mai 2014, 254p.
- PÉRIGNON Sylvain, *Le certificat d'urbanisme en 50 questions*. France, Éditions Le Moniteur, 2009, 216p. (Guides juridiques construction)
- REBOUL-MAUPIN Nadège, *Droit des biens*. 3^e édition. France, Éditions Dalloz, 2010, 536 p. (HyperCours Dalloz)
- RENAULT-BRAHINSKY Corinne, *Droit des successions*. 5^e édition. France, Lextenso éditions, 2009, 184p. (Mémentos LMD)
- RENAULT-BRAHINSKY Corinne, *L'essentiel du Droit des Successions*. 6^e édition. France, Lextenso éditions, 2009, 134p. (Les carrés)
- RIONDET Étienne, SÉDILLOT Hervé, *Bien préparer sa succession*. 2^e édition. France, Éditions Dalloz, 2007, 264 p. (Éditions DELMAS)
- RIONDET Étienne, SÉDILLOT Hervé, *Transmission du patrimoine*. 16^e édition. France, Éditions Dalloz, 2011, 400 p. (Éditions DELMAS)
- SAGAUT Jean-François, *Successions*. 2^e édition. France, Éditions Dalloz, 2011, 288 p. (Delmas express)
- TERRÉ François, LEQUETTE Yves, GAUDEMET Sophie, 2013, *Droit civil Les successions Les libéralités*. 4^e édition. France, Éditions Dalloz, 2013, 1174 p. (Précis)

Codes :

- Code civil
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- Code général des impôts
- Code des procédures civiles
- Code rural et de la pêche maritime
- Code de l'urbanisme

Textes de loi :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1)
- Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (1)
- Loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer (1)
- Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière
- Décret n°2012-824 du 26 juin 2012 relatif à la mise en œuvre de la préservation des terres agricoles, à la mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées et au contrôle du morcellement des terres agricoles dans les départements d'outre-mer et de Mayotte, à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin
- Ordonnance n° 2011-864 du 22 juillet 2011 relative à la protection et à la mise en valeur des terres agricoles dans les départements d'outre-mer, dans le Département de Mayotte et à Saint-Martin

Jurisprudence :

- Cour de cassation, première chambre civile, arrêt n° 754 du 10 juillet 2013 (12-13.850)

TFE :

- HIRIGOYEN Franck, *L'indivision en Polynésie Française*. Mémoire ESGT, 2003, 126 p.
- JACOPIN Marie-Anne, *Conséquences pratiques de l'application de la nouvelle réglementation de l'urbanisme sur l'exercice de la profession pour les divisions foncières*. Mémoire ESGT, 2009, 60 p.
- LEJEAIL Nathalie, *Copropriété ou Division en Volumes : Quel statut adopter ?* Mémoire ESGT, 2005, 78 p.
- SIMONETTI-MALASPINA Mathieu, *Les solutions apportées au problème de l'indivision en Corse*. Mémoire ESGT, 2007, 54 p.

Sites internet :

- Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Martinique disponible sur : <http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/>
- Institut National des Statistiques et des Études Économiques, disponible sur : <http://www.insee.fr>
- Légifrance, disponible sur : <http://www.legifrance.gouv.fr/>
- Site officiel des impôts en France disponible sur : <http://www.impots.gouv.fr/>
- Site officiel de l'administration française disponible sur : <http://www.service-public.fr/>
- Site de l'agreste disponible sur : <http://agreste.agriculture.gouv.fr/en-region/martinique/>
- Document décrivant les conditions de décence d'un logement disponible sur : http://www2.logement.gouv.fr/publi/locaces/doc_pdf/logtdecent.pdf

Résumé

L'indivision successorale apparaît au décès d'une personne physique. Elle est instaurée entre les héritiers du défunt. Ils acquièrent les droits héréditaires de leur parent décédé qui ne peuvent exister sans titulaire. Le droit de propriété en fait partie. Chaque successeur dispose d'une quote-part abstraite de l'ensemble indivis. Aucun d'entre eux n'est titulaire des droits de propriété sur un bien en particulier mais tous possèdent des prérogatives sur l'ensemble du patrimoine indivis. De plus, la loi prévoit que l'état d'indivision successorale est précaire. En effet, l'indivision prend fin au règlement successoral du défunt. Or, il n'est pas rare que l'état d'indivision successorale se prolonge indéfiniment.

En prenant l'exemple de la Martinique, l'étude a pour objet de proposer les méthodes les plus appropriées afin de mettre fin aux indivisions successorales de longue durée. D'une part, le parent est le premier à pouvoir prévenir l'indivision successorale de longue durée. Il a le choix entre prendre une libéralité-partage et créer une société civile immobilière avec ses enfants. D'autre part, en absence de disposition de sa part, il expose ses enfants à une indivision successorale qui risque de se prolonger puisque ses enfants ne savent pas comment se positionner par rapport au patrimoine indivis. Plus une indivision se prolonge, plus sa gestion se complexifie car le nombre d'héritiers augmente. Or, les difficultés rencontrées par la gestion du patrimoine engendrent des conséquences sociales et économiques non négligeables. Enfin, les successeurs ont la responsabilité de partager le patrimoine de leur parent afin de limiter les effets d'une situation d'indivision de longue durée. Pour cela, ils peuvent diviser le patrimoine familial ou en maintenir l'unité.

Tout d'abord, pour prévenir une indivision successorale, le parent peut prendre une libéralité-partage. Il a la possibilité d'utiliser une donation-partage ou un testament-partage.

Le parent doit appeler au moins deux de ses enfants à la donation-partage. Il doit définir les lots de chacun sous la forme d'un bien immobilier ou d'une somme d'argent en compensation. La somme d'argent compensatoire est appelée soulte. Le parent a la possibilité d'intégrer les donations précédentes qu'il a concédées à ses héritiers à la donation-partage. Il peut également modifier l'attribution de ses biens afin que la répartition de son patrimoine soit la plus équitable possible. Mais il doit obtenir l'accord de ses enfants gratifiés. En effet, la donation est caractérisée par l'assurance du droit de propriété au profit de l'enfant donataire, même s'il refuse la succession de son parent. Par ailleurs, des parents peuvent procéder à une donation conjointe de leurs patrimoines respectifs. Le lot de chaque donataire est composé indifféremment à partir des biens propres ou communs des époux. En outre, un grand-parent peut gratifier ses petits-enfants à condition que la génération intermédiaire l'accepte. Afin de ne pas demeurer dans le dénuement entre ses donation-partage et son décès, le parent donateur peut s'aménager une rente viagère ou conserver l'usufruit des biens. Malgré tous ces avantages, la donation-partage est soumise à des droits fiscaux élevés. De plus, les lots doivent respecter la part réservataire de chaque enfant. La part réservataire correspond à la part successorale dont chaque enfant a droit. Or, entre la donation-partage et le règlement successoral, il y a un risque de déséquilibre en valeur des lots.

L'autre libéralité-partage est le testament-partage. C'est un acte écrit et personnel. Le parent disposant peut donc le rédiger lui-même. Cependant, il doit respecter un certain formalisme sous peine de nullité du testament. Par ailleurs, le testament peut être modifié à loisir car ses effets sont post-mortem. En outre, le testament-partage produit les effets d'un partage. Cela signifie que renoncer au testament-partage équivaut à renoncer à la succession. Comme la donation-partage, le testament-partage doit respecter la part réservataire de chaque héritier. Afin de garantir au mieux la conservation

du testament, il est recommandé de le déposer à un office notarial. Si le parent craint que ses enfants n'appliquent pas ses dernières volontés, il peut recourir à un exécuteur testamentaire qui veillera à l'accomplissement de ses volontés. Toutefois, tant que les enfants ne débute pas le règlement de la succession, le testament-partage ne peut s'appliquer. C'est d'ailleurs un des raisons pour lesquelles les indivisions successorales perdurent en Martinique.

Les libéralités-partages ne sont pas les seules à pouvoir être consenties par le parent disposant. La création d'une société civile immobilière (SCI) entre les parents et leurs enfants a été précédemment mentionnée. Comme son nom l'indique, la SCI exerce une activité civile telle que la gestion de biens immobiliers. Elle facilite la transmission de la propriété car le partage d'un bien immobilier en parts sociales minimise sa valeur. Afin de transmettre le patrimoine familial d'une génération à une autre, les options proposées sont la vente, la donation, le démembrement des parts sociales et la disposition par héritage des parts successorales. La vente des parts sociales est soumise à la taxation sur les plus-values. La donation de parts sociales est elle aussi soumise aux droits fiscaux appliqués aux donations. Puisque le patrimoine immobilier est divisé en parts sociales, les parents peuvent contrôler la valeur de la donation transmise à leurs enfants pour bénéficier d'un abattement fiscal. En démembrement la propriété des parts sociales, le parent en conserve l'usufruit. Cela permet de minimiser d'autant plus la valeur des biens cédés. La transmission par héritage des parts sociales est à limiter car c'est une indivision successorale qui est propriétaire des parts sociales du défunt. Or, c'est justement cette situation que l'on souhaite éviter. Cependant, chaque associé a nécessairement un avis quant à la gestion du patrimoine. Afin de pallier cette difficulté, un gérant est nommé afin d'administrer le patrimoine familial. Les associés familiaux ont tout de même des prérogatives, notamment lorsque les décisions à prendre dépassent les pouvoirs du gérant. En outre, mettre fin à une SCI est complexe. Sa dissolution entraîne la cessation des pouvoirs du gérant au profit du liquidateur. De plus, la société ne peut plus débiter de nouvelles opérations immobilières. Pour finir, le liquidateur doit répartir les biens immobiliers entre les associés.

Les techniques permettant d'éviter que ne se mette en place une situation d'indivision successorale de longue durée sont donc nombreuses. Mais elles imposent toutes une volonté d'anticiper le problème. Or, en absence de toute disposition du parent afin de répartir entre ses héritiers ses biens, l'état d'indivision s'installe, pour une durée plus ou moins longue, entre ses héritiers.

La loi encadre tant bien que mal la gestion d'un patrimoine indivis. Or, la difficile gestion d'une indivision engendre des conséquences sur un département tout entier.

La loi dispose de deux catégories d'actes relatifs à la gestion d'un patrimoine immobilier. Certains actes sont soumis à la disposition d'un seul héritier. Les autres requièrent l'approbation de plusieurs d'entre eux. Un indivisaire seul a le droit de sauvegarder les biens immobiliers en prenant toutes les dispositions nécessaires. L'ensemble des propriétaires indivis doit participer aux frais de conservation du patrimoine. Il est, toutefois, difficile d'imposer le partage des factures de sauvegarde du bien. Cela nuit au patrimoine familial qui peut être abandonné à cause d'un désaccord entre les héritiers. Par ailleurs, le législateur autorise tout indivisaire à construire sur le terrain familial. Mais, lorsqu'un indivisaire jouit privativement d'un bien immobilier indivis, il est tenu d'indemniser ses cohéritiers. Les actes pris par un indivisaire seul sont donc très limités. Il en va de même pour les actes soumis à l'accord de plusieurs héritiers. Pour administrer un bien indivis, l'approbation de deux tiers des titulaires des droits est requise. Cela signifie que les titulaires de cette majorité des parts indivises ont une grande liberté d'action. Ils sont, tout de même, tenus d'informer les indivisaires minoritaires de leurs décisions. La minorité des titulaires des droits indivis est donc atteinte dans son droit de propriété

du patrimoine. De plus, quand une indivision dure depuis plusieurs générations, il est extrêmement complexe de déterminer la quote-part de chacun dans le patrimoine indivis. D'où l'intérêt de régler la succession familiale au plus vite. En outre, les actes de disposition tels que la vente du patrimoine ou le règlement successoral doivent être pris à l'unanimité. Le refus d'obtempérer d'un héritier peut paralyser la situation. Un règlement successoral rapide permet d'éviter une augmentation des indivisaires et les difficultés de gestion qui l'accompagnent.

La difficile gestion d'un patrimoine indivis entraîne des conséquences tant sociales qu'économiques. D'un point de vue social, une indivision successorale de longue durée peut créer une mésentente des héritiers. Certains successeurs se sentent lésés par rapport aux autres. Pour rappel, les héritiers minoritaires sont atteints dans l'exercice de leur droit de propriété. Par ailleurs, il est possible que des indivisaires jouissent du patrimoine indivis sans indemniser leurs cohéritiers. Ils limitent ainsi le droit de jouissance des autres indivisaires sans compensation financière. En outre, lorsque des enfants héritent d'une indivision successorale, il est possible qu'ils en veuillent à leurs parents de ne pas avoir fait le nécessaire de leur vivant pour régler une situation qui ne fait qu'empirer avec le temps. D'autre part, l'accès à un logement est une des prérogatives premières de tout un chacun. Or, les indivisions successorales paralysent le foncier. Afin d'éviter la réduction du parc immobilier, la loi autorise un indivisaire seul à faire les travaux nécessaires à la location d'un bien indivis. Cette disposition est applicable uniquement dans quelques départements et collectivités d'Outremer dont la Martinique. Par ailleurs, la caisse d'allocation familiale de la Martinique propose une aide inédite permettant aux indivisaires de régler la succession de leurs parents. L'une des conditions requise afin de disposer de cette assistance est le souhait de construire sa maison principale sur la parcelle familiale. Le but de cette manœuvre est évidemment de faciliter l'accès au logement. D'un point de vue économique, les effets des indivisions de longue durée ne sont guère meilleurs. L'aménagement du territoire est freiné par les indivisions successorales. En effet, la totalité des indivisaires doit être informée en cas d'expropriation d'une partie ou de l'ensemble de la parcelle familiale. Or, il est complexe de connaître l'ensemble des héritiers notamment lorsqu'une parcelle est au nom d'un aïeul décédé. Cela entraîne un surcoût et un ralentissement des travaux liés aux recherches des indivisaires. Afin de poursuivre les travaux d'aménagements, il est possible de consigner les indemnités des héritiers jusqu'au règlement de la succession. De plus, les exploitations agricoles sont elles aussi contraintes par les indivisions successorales. Les baux ruraux sont soumis à l'approbation unanime des héritiers. Un exploitant agricole n'a pas forcément les moyens de rechercher et de quérir l'approbation de tous les propriétaires indivis. Ainsi, nous assistons à une sous-exploitation des terres agricoles.

Afin de limiter les conséquences d'une indivision successorale de longue durée, il est impératif que les héritiers procèdent au plus vite au règlement successoral de leurs parents.

Le règlement successoral est procédé de la génération la plus ancienne à la génération la plus récente. Les actes de succession doivent respecter les lois appliquées au décès des parents. Les notaires ont l'obligation de rechercher les lois applicables à l'époque en matière de succession. Ils doivent, par ailleurs, établir la liste de tous les biens et de tous les héritiers des défunts.

Le morcellement du patrimoine ou le maintien de son unité sont les deux possibilités envisagées afin de régler une succession.

Pour diviser un terrain familial, il est nécessaire de connaître sa nature. La division d'un terrain à construire est soumise aux dispositions du lotissement dans le but de garantir le droit de construire des propriétaires. Pour partager un tel terrain, il est nécessaire de soumettre la division à une déclaration préalable ou à un permis d'aménager au service d'urbanisme compétent. La déclaration

préalable est à privilégier car c'est une formalité plus légère et rapide que le permis d'aménager. En effet, le permis d'aménager est un dossier utilisé par les promoteurs immobiliers qui construisent des lotissements. Il n'est pas adapté aux particuliers voulant partager un patrimoine familial. En outre, la division d'une parcelle agricole est également soumise à une déclaration préalable. Cette déclaration intervient lorsque le terrain agricole se situe dans un périmètre de protection. Cela signifie que l'administration peut limiter le droit des indivisaires à morceler le patrimoine familial. En revanche, le partage d'un terrain familial dont tous les lots créés sont déjà construits ne nécessite aucune formalité administrative particulière. Le géomètre-expert mandaté pour diviser la parcelle doit respecter l'emprise des maisons bâties et, bien entendu, les volontés des indivisaires. De plus, il conseille les cohéritiers sur le meilleur statut juridique à adopter pour les voies d'accès déjà construite ou à venir. Le choix se porte sur la création d'une servitude de passage ou sur une copropriété en fonction de la situation. Par ailleurs, toute division d'un terrain requière la rédaction d'un document modificatif du parcellaire cadastral. Ce document permet la numérotation des nouvelles parcelles créées. Le notaire a besoin des références cadastrales d'une parcelle pour rédiger l'acte de propriété qui lui correspond. D'autre part, lorsqu'une maison familiale est transmise à plusieurs héritiers souhaitant disposer d'un lot privatif, créer une copropriété est la meilleure solution à adopter. La division en volumes est écartée car la maison n'est pas un ensemble immobilier complexe. Déroger au statut de la copropriété n'est donc pas nécessaire. De plus, en morcelant le patrimoine familial, les héritiers sont susceptibles de créer des lots inégaux. Si les héritiers souhaitent respecter l'égalité de valeur des lots transmis, les privilégiés ont l'obligation de verser des soultes aux héritiers lésés.

Maintenir l'unité du patrimoine est l'autre possibilité envisagée par le règlement successoral. Il est possible qu'un indivisaire seul devienne propriétaire de l'ensemble du patrimoine familial. D'une part, il peut acheter les parts successorales des autres indivisaires. Le prix des soultes à verser est déterminé par les indivisaires eux-mêmes. Lorsqu'un désaccord survient sur le montant des soultes, une évaluation professionnelle du patrimoine familial est requise. D'autre part, les indivisaires peuvent renoncer à la succession au profit de l'un d'entre eux. La renonciation peut être conventionnelle pendant le règlement successoral. Il est également possible de refuser la succession d'un parent décédé avant le règlement successoral. Dans ce cas, la part successorale du renonçant est équitablement répartie entre les autres copartageants. De plus, tout héritier a dix ans pour se positionner par rapport au patrimoine familial. S'il n'accepte la succession de son parent, il est réputé renonçant. Le dernier héritier doit néanmoins faire le nécessaire afin d'obtenir les titres de propriété de l'ensemble du patrimoine. En outre, lorsque tous les indivisaires souhaitent gérer conjointement le patrimoine familial, il leur est conseillé de créer une SCI. Cet outil juridique permet une gestion commune d'un patrimoine. Il est, d'ailleurs, plus simple pour un héritier de se soustraire à une SCI qu'à une indivision. Il lui suffit de céder ses parts sociales aux autres associés. De plus, en cas de désaccord familial pendant le règlement successoral, les héritiers ont la possibilité de recourir à un partage judiciaire. Cette méthode de partage doit être utilisée lorsque les précédentes ont échoué. Le partage judiciaire respecte scrupuleusement l'égalité des parts successorales des héritiers. Mais la vente aux enchères du patrimoine familial peut être envisagée afin de respecter ce principe. Les successeurs obtiennent une somme d'argent équitablement répartie entre eux mais il est probable qu'aucun d'entre eux n'acquière la propriété du patrimoine familial.

Quelques soient les techniques mises en œuvre afin d'enrayer une indivision successorale de longue durée, la condition première pour la faire cesser reste la volonté des parties de vouloir y mettre fin. À défaut de cet élément, rien n'est possible.

Les différents moyens juridiques permettant de mettre fin aux situations d'indivisions successorales de longue durée

Introduction : L'indivision successorale apparaît à la mort d'un parent. Ses héritiers ont des droits concurrents sur son patrimoine. Elle prend fin au règlement successoral. Mais plus une indivision perdure, plus ses effets vont s'aggraver. Afin de prévenir une indivision successorale, il revient au parent de prendre des dispositions de son vivant. En absence de répartition préalable au décès du parent, ses héritiers sont soumis à l'état d'indivision et à ses conséquences néfastes. Les héritiers ont alors la responsabilité de partager le patrimoine familial.

=> Comment faire pour éviter que les indivisions successorales ne perdurent ?

1. Trois possibilités permettent à un parent de répartir ses biens de son vivant

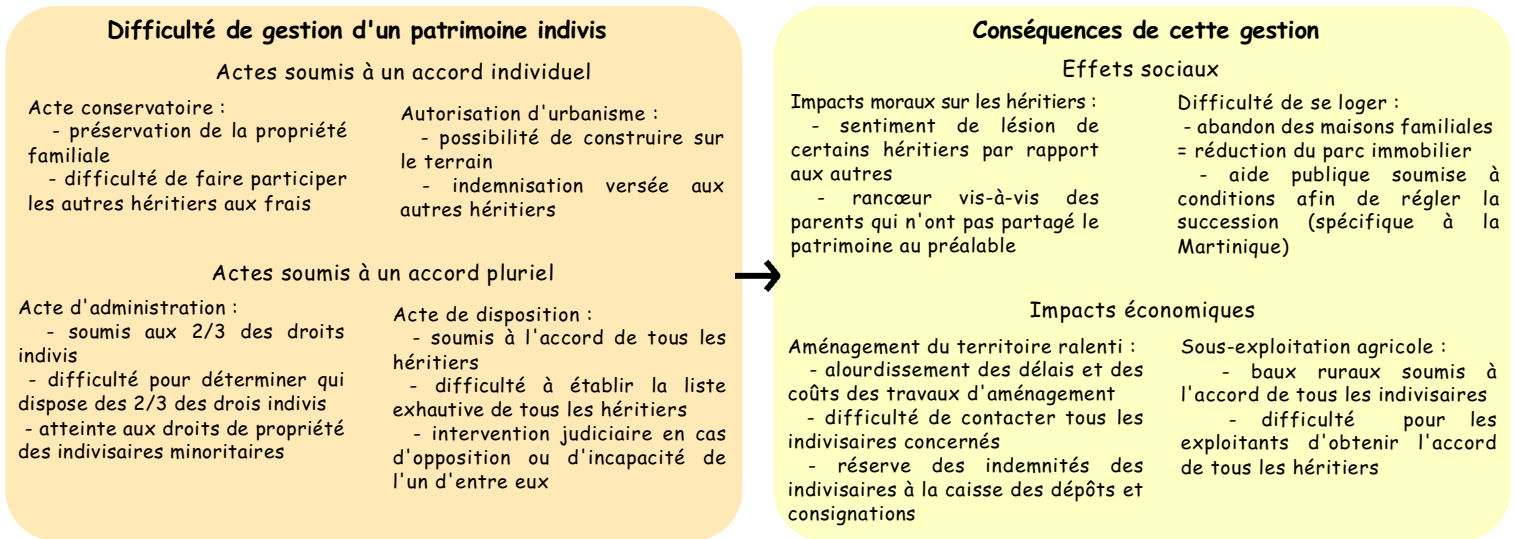
Ces techniques servent à éviter autant que possible qu'une situation d'indivision apparaisse voire ne se prolonge.

	Donation-partage	Testament-partage	Société Civile Immobilière (SCI)
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> Donation conjointe des parents Enfant assuré dans son droit de propriété même s'il refuse la succession de son parent Perception d'une rente viagère par le parent Donation d'un grand-parent à son petit-enfant 	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte des biens futurs Modification à volonté des attributions Testament à valeur de partage successoral : refus du testament = refus de la succession 	<ul style="list-style-type: none"> Minimalisation de la valeur immobilière Contrôle des droits fiscaux de donation Gestion conjointe du patrimoine familial par les parents et les enfants Répartition des gains de la société entre tous les associés
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> Droit fiscaux élevés Perte du droit de propriété du parent Risque de déséquilibre des lots entre les donations et le règlement successoral 	<ul style="list-style-type: none"> Respect d'un formalisme sous peine de nullité du testament Difficulté de conservation du testament En absence de règlement successoral, inapplication du testament 	<ul style="list-style-type: none"> Définition précise de l'objet de la SCI sous peine de nullité des actes juridiques Limite du droit de propriété de chacun Lourdes formalités pour provoquer une assemblée générale De nombreuses difficultés rencontrées dans la dissolution d'une SCI

En absence de dispositions du parent, l'état d'indivision successorale s'installe entre ses héritiers

2. Contraintes endendrées par une situation d'indivision de longue durée

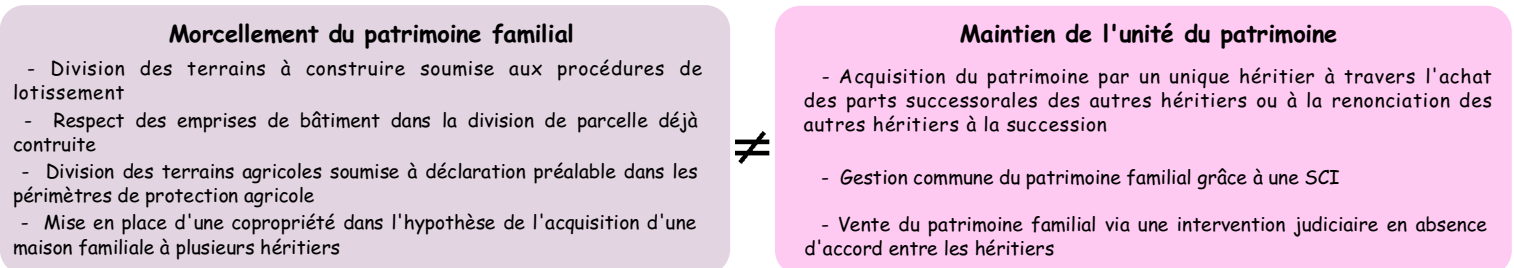
Plus un état d'indivision perdure, plus ses conséquences vont être désastreuses



Afin d'être le moins possible touchés par les contraintes de l'indivision, les héritiers doivent régler la succession familiale

3. Règlement de la succession dans le but de mettre fin à l'indivision successorale

Partage successoral soumis à l'accord des héritiers et au respect de l'égalité en valeur



Conclusion : Quelques soient les techniques mises en œuvre afin d'enrayer une indivision successorale de longue durée, la condition première pour la faire cesser reste la volonté des parties de vouloir y mettre fin. À défaut de cette volonté, rien n'est possible.

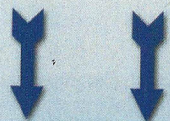
Table des annexes

Annexe 1 : Brochure de l'aide à la sortie de l'indivision

Annexe 2 : Résumé de la délibération du Conseil Général de la Martinique en date du 26 novembre 2013

Bénéficiaires

- Vous êtes dans une situation d'indivision successorale foncière et/ou immobilière
- Vous êtes allocataires de la CAF et vous avez au moins un enfant à charge au titre des prestations familiales
- Vous êtes éligibles aux aides publiques pour la construction ou l'amélioration de l'habitat



Vous pouvez bénéficier de aide à la sortie de l'indivision de la CAF :

- Soit en qualité de propriétaire occupant :
 - si vous vous engagez à construire votre maison individuelle à usage d'habitation principale ;
 - si vous souhaitez réaliser des travaux d'amélioration du logement indivis que vous occupez à titre de résidence principale.
- Soit en qualité de propriétaire bailleur, si vous vous engagez à louer le logement, qui doit faire l'objet de travaux d'amélioration, dans les conditions imposées par l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat).

Nature, de l'aide

L'aide couvre les dépenses nécessaires à la sortie amiable ou judiciaire de votre situation d'indivision.

Dépenses prises en charges

Sont pris en charges les honoraires et frais de notaires, de géomètre, d'avocat ou d'expert judiciaire ainsi que les frais de recherches.

Remarque

L'aide ne couvre pas les sommes relatives aux droits des autres co-indivisaires (rachat de parts en indivision, soultes après partage successoral...).

Montant, de l'aide

L'aide accordée couvre 90 % des dépenses nécessaires à la sortie de l'indivision, dans la limite de 10000 €

Modalités de versements

L'aide est versée, directement, à votre géomètre, votre notaire, votre avocat ou votre généalogiste sur la base d'un état des frais établi par ceux-ci et sur présentation d'une délégation de paiement de l'allocataire.



Pièces constitutives du dossier

■ Concernant le bien en indivision

- Titre de propriété
- Extraits cadastraux (plan et matrice)
- Et selon le cas : actes de donation, testament...

■ Concernant les héritiers

- Photocopie du livret de famille du défunt
- Acte de notoriété le cas échéant
- Liste de tous les héritiers (nom, adresse, téléphone...)

■ Concernant le demandeur

- Copie pièce d'identité
- Copie livret de famille
- Justificatifs des prestations versées par la CAF
- Avis d'imposition ou de non-imposition de l'année n-1
- Nom et coordonnées du notaire et du géomètre choisis

■ Concernant le projet logement

- Justificatif du projet (contrat de construction, devis descriptifs et estimatif, marchés de travaux...)

Où se renseigner ?

**ADIL MARTINIQUE / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

13, Rue du Commerce - Résidence de la Pointe
Immeuble Collier Choux - Pointe Simon
97200 FORT-DE-FRANCE

Tél. : 05 96 71 48 45 - Fax : 05 96 70 41 28

Site internet : www.adilmartinique.org

E_mail : adil.97@wanadoo.fr

Contact : Béatrice PALMYRE,
Conseiller-juriste, chargée de mission indivision

**RECEPTION DU PUBLIC
UNIQUEMENT SUR RENDEZ-VOUS**



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

2



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



ALLOCATIONS
FAMILIALES

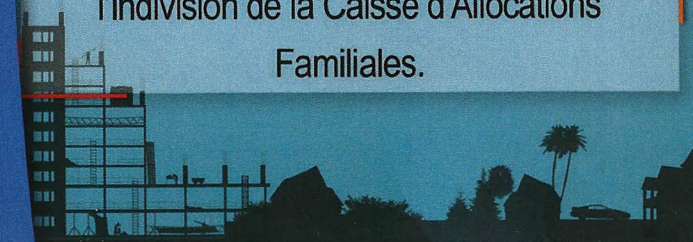
Ca
de la Martinique



Aide à la sortie de l'indivision de la Caisse d'Allocations Familiales

Vous êtes dans une situation d'indivision
successorale
Vous voulez procéder au partage en vue de
réaliser votre projet logement

Vous pouvez bénéficier de l'aide à la sortie de
l'indivision de la Caisse d'Allocations
Familiales.



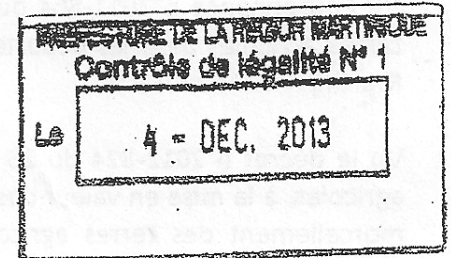


Conseil Général
de la Martinique

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

CONSEIL GENERAL

DÉLIBÉRATION



N° CG/ 104-13 Séance Plénière du Mardi 26 Novembre 2013

APPLICATION DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AU CONTRÔLE DU MORCELLEMENT DES TERRES AGRICOLES À LA MARTINIQUE

PRESENTS - Mesdames et Messieurs : ADENET Lucien Thomas, ANNONAY Guy, BAURAS Christiane, BERIMEY Paulette, BIROTA Belfort, BOUQUETY Joachim, BUVAL Frédéric, CARISTAN Etienne Charles, CHARPENTIER André, CLEON Georges, COURSET Hippolyte Eric, de GRANDMAISON Luc, DESIRE Rodolphe, ECANVIL Jean-Claude, EDMOND-MARIETTE Christian, EUSTACHE Gilbert, HAJJAR Johnny, HAYOT Eric, ISMAIN Félix, JEAN-BAPTISTE Jean-Michel, JEANNE-ROSE Athanase, LARGEN MARINE Yolène, LISE Claude, MANIN Josette, MENCE Charles-André, NILOR Jean-Philippe, PHEBIDIAS Mirella, REGINA Jocelyn, RENE-CORAIL Arnaud, SEMINOR Raphaël, SINOSA Alfred, TINOT Marie-Frantz, VAUGIRARD Raphaël, ZOBDA David.

ABSENTS OU ABSENTS EXCUSES - Mesdames et Messieurs : BONTE Maurice, DERNE Fred, FLERIAG Patrick (pouvoir à M. SEMINOR Raphaël), JABOL Jean-Claude, (pouvoir à Mme PHEBIDIAS Mirella), LARCHER Eugène, LAVENAIRE Ange, MALSA Garcin, MARTINE Raphaël (pouvoir à M. LISE Claude), MONTHIEUX Alfred (pouvoir à M. BIROTA Belfort), NADEAU Marcellin, SAITHSOOTHANE Sylvia.

LE CONSEIL GÉNÉRAL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu l'ordonnance n°2011-864 du 22 juillet 2011 relative à la protection et à la mise en valeur des terres agricoles dans les départements d'Outre-mer, dans les départements de Mayotte et à Saint-Martin,

Vu le décret n°2012-824 du 26 juin 2012 relatif à la mise en œuvre de la préservation des terres agricoles, à la mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées et au contrôle du morcellement des terres agricoles dans les départements d'Outre-mer et de Mayotte, à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin,

Vu l'avis de la Commission Agriculture, Elevage, Pêche et Aquaculture, le 24 juin 2013,

Vu l'avis de la Commission Permanente, le 07 novembre 2013,

Vu le rapport de la Présidente du Conseil Général,

Vu le rapport du Rapporteur,

CONSIDERANT que l'application de l'article L.185-15 de l'ordonnance sus-visée consiste à mettre en œuvre le contrôle du morcellement sur l'ensemble des zones pour la Martinique.

Après avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE UNIQUE

De délimiter les périmètres dédiés au contrôle du morcellement des terres agricoles dans le Département à partir des zones retenues dans l'ordonnance n°2011-864 du 22 juillet 2011 (relative à la protection et à la mise en valeur des terres agricoles dans les DOM) :

- Le Périmètre Irrigué du Sud-Est (PISE), les périmètres d'irrigation collectifs (Associations Syndicales Autorisées)
- Les zones agricoles protégées ;
- Les zones à vocation agricole du Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Ainsi délibéré et adopté à l'unanimité des membres présents ou représentés du Conseil Général en Séance Publique du Mardi 26 Novembre 2013.



Présidente du Conseil Général

Étude des différents moyens juridiques permettant de mettre fin aux situations d'indivisions successorales de longue durée en Martinique

Résumé

D'après la législation française, l'indivision successorale revêt un caractère provisoire qui permet le transfert du patrimoine d'un parent décédé à celui de ses héritiers. Néanmoins, en Martinique, il n'est pas rare que des indivisions successorales perdurent de génération en génération. Elle perturbe la vie de chacun. Afin de prévenir l'état d'indivision, il est conseillé aux parents de répartir, de leur vivant, leurs biens. Pour cela, ils ont la possibilité de rédiger un testament. La concession de donations à leurs héritiers est une autre option. Le troisième choix proposé est la création d'une société civile immobilière afin de gérer conjointement leur patrimoine avec leurs enfants. En absence de répartition préalable de ses biens, le parent expose ses héritiers à un état d'indivision et ses conséquences. Une indivision prolongée multiplie les indivisaires, aggravant ainsi la gestion des biens familiaux. Par ailleurs, cela a des répercussions sociales puisque les habitants ont du mal à se loger. L'aménagement du territoire et l'exploitation agricole sont aussi impactés par un état d'indivision de longue durée. À la vue des conséquences de l'état d'indivision, les héritiers ont intérêt à répartir le patrimoine familial. Afin de mettre fin à une indivision qui s'est éternisée, le règlement successoral doit être engagé par les successeurs. Ils ont une grande liberté dans la répartition du patrimoine parental. Le partage des biens familiaux peut entraîner le morcellement du patrimoine familial. Les enfants ont également la possibilité de maintenir l'unité du patrimoine. En fonction de leurs choix, les techniques de partage à mettre en œuvre sont différentes.

Mots-clés : Martinique, indivision, succession

Abstract

According to the French legislation, the inheritance joint possession is temporary. It allows the transfer of a died parent's belongings to his heirs. Nevertheless, in Martinique, it is not rare that inheritance joint ownerships continue of generation in generation. It disturbs everyone. In order to prevent joint possession, it is recommended to parents to distribute their belongings during their lifetime. For that purpose, they have the possibility of establishing a will. Concession of donations to their heirs is another option. The third proposed choice is the creation of a property investment company to manage jointly their belongings with their children. In absence of preliminary distribution of their properties, parents expose their heirs to joint possession and its consequences. A prolonged joint possession multiplies co-owners which aggravating management of the family's properties. Besides, it has a social impact because inhabitants have difficulty in finding accommodation. Country planning and agricultural activities are also impacted by a long-term joint possession. Conscious of the consequences of prolonged joint possession, heirs should distribute the family heritage. To end a common ownership which lasted enough, the inheritance regulation must be committed by the successors. They are free to choose the way to distribute the parental heritage. Sharing the family's belongings may divide the family heritage. Children also have the possibility of maintaining the unity of the heritage. According to their choices, techniques of sharing are different.

Keywords : Martinique, joint possession, succession