

UBS immo news

Planifier la succession

Léguer un bien immobilier – page 1

Communauté héréditaire

Quand la sœur veut reprendre la maison familiale – page 3

Immo Expert

Capacité de financement et activité de construction en point de mire – page 4



Planifier la succession : léguer un bien immobilier

En Suisse, environ la moitié des valeurs patrimoniales léguées sont des biens immobiliers. Le droit matrimonial et successoral suisse prévoit de multiples possibilités de transmission de ses biens au conjoint survivant et à la génération suivante.

Qui n'a jamais entendu parler de conflits, litiges et procès déclenchés par le partage de l'héritage familial ? La situation est encore plus compliquée lorsque des biens immobiliers sont en jeu. Alors qu'il est relativement simple de procéder à une estimation et à une répartition équitable de l'argent liquide et des titres, la tâche s'avère bien plus ardue lorsqu'il s'agit d'immeubles.

Planifier la succession – par où commencer ?

Le testateur dispose d'une grande marge de manœuvre pour organiser sa succession d'une manière qu'il juge appropriée. Chaque famille possédant un bien immobilier devra un jour se poser la question de sa transmission au conjoint, aux descendants et aux autres proches, de quelle manière et dans quelles proportions.

Marc Winzap d'UBS Wealth Planning conseille de bien réfléchir à la configuration familiale – et suffisamment tôt. Au début,

il convient de clarifier les souhaits et les objectifs de chaque membre de la famille. Puis, il faut compiler les informations : inventorier les valeurs patrimoniales importantes et lister les éventuels donations ou avancements d'hoirie. Le testateur doit aussi se renseigner sur les dispositions et possibilités qu'offre le droit successoral. S'il ne rédige pas de testament et n'arrête pas de règlement contractuel (► voir encart page 2), la succession ab intestat sera applicable.

Régler au moins les questions principales

Sur le plan du droit successoral, les ayants droit survivants constituent une communauté héréditaire. Cela signifie qu'ils ne peuvent prendre des décisions que collectivement – sur des questions telles que la prise d'une hypothèque, la vente, la mise en location ou la transformation de l'objet immobilier par exemple. « Lorsque la fortune comprend des biens fonciers, mieux vaut établir un règlement testamentaire », conseille Marc Winzap. Il trouve également judicieux, par exemple, que le disposant précise les modalités d'évaluation des immeubles. Sinon, chaque héritier risque de faire appel à son propre expert immobilier et de produire des résultats fort différents. En outre, le testateur devrait nommer un exécuteur testamentaire.

Suite en page 2

Editorial



Roger von Mentlen
Responsable Clientèle privée

Chère lectrice, cher lecteur,

La période qui suit un décès est douloureuse pour ceux qui restent. Et ce serait manquer de respect que de penser d'abord aux formalités et au partage de la succession.

Les héritiers vont pourtant devoir aborder sérieusement l'administration de la succession. Qui hérite de quoi ? Comment et par qui la succession doit-elle être administrée ? Que dit le droit successoral et quels points le défunt a-t-il arrêtés ? Surtout si l'on possède des biens immobiliers, on a tout intérêt à planifier soigneusement sa succession de son vivant. Dans notre article en page 1 et 2, nous attirons votre attention sur les principaux éléments à examiner avec vigilance.

En page 3, vous trouverez les réponses aux questions les plus fréquentes au sujet des communautés héréditaires.

Nous vous souhaitons une intéressante lecture !

Suite de la page 1

Dans la pratique, la règle suivante a fait ses preuves : l'exécuteur testamentaire (ou une autre personne mandatée) commande deux rapports sur la valeur vénale auprès d'experts reconnus et l'on se met d'accord sur la moyenne des deux chiffres ainsi obtenus. Si les écarts entre les deux expertises sont trop importants, il faudra faire appel à de nouveaux experts.

Respecter la législation

Lors de la planification de la succession, il ne faut pas oublier que le droit successoral prévoit certaines réserves destinées aux proches parents. Les conjoints qui veulent se favoriser au maximum à l'aide d'un contrat de mariage et d'un testament ou d'un pacte successoral doivent donc tenir compte de ces réserves pour ne pas léser leurs enfants. Par exemple, les trois quarts de la part héréditaire définie légalement reviennent obligatoirement à un fils ou à une fille.

Dans la pratique, il est difficile de déterminer et de calculer une succession. La situation de chaque cas est spécifique, notamment parce qu'il faut tenir compte des conséquences juridiques du régime matrimonial ainsi que de l'origine des biens avant et pendant le mariage. Vous trouverez plus de détails sur le droit successoral dans le Code civil (CC) aux articles 457 et suivants ainsi que dans la brochure publiée par UBS « Succession – Vous avez des questions », disponible sur ubs.com/guide-succession.

La marge légale permet des règlements individuels

En l'absence de dispositions particulières, une veuve devrait par exemple, dans certains cas, verser aux autres héritiers la part leur revenant du fait du droit successoral si elle souhaite conserver la maison. « Aujourd'hui, les propriétés



Testament, contrat de mariage et pacte successoral


- Testament manuscrit : un testament doit être écrit en entier, daté et signé de la main du testateur. Mais on peut également faire authentifier un testament par un notaire en présence de deux témoins (testament public).
- Contrat de mariage : accord écrit entre conjoints qui doit être authentifier par un notaire. Un contrat de mariage est utile surtout lorsqu'il s'agit de favoriser au mieux le conjoint.
- Pacte successoral : doit être authentifier et nécessite la présence de deux témoins. Un pacte successoral permet de régler la succession selon les besoins individuels des parties contractuelles, indépendamment des réserves légales et autres dispositions. Toutefois, toutes les personnes concernées doivent être d'accord.

bien situées sont tellement valorisées que souvent les héritiers ne sont pas en mesure de reprendre un bien légué », indique Marc Winzap, avocat. Ce qui donne à réfléchir.

Par un contrat de mariage, un testament ou un pacte successoral, un couple peut par exemple profiter pleinement de la marge de manœuvre légale. On peut ainsi envisager d'accorder au conjoint survivant une part plus élevée de la succession ou de lui octroyer un droit d'usufruit de la maison commune. La veuve ou le veuf aura ainsi le droit de continuer d'habiter dans la maison ou de disposer de la totalité des revenus que celle-ci génère. Il ne faut toutefois pas omettre la planification fiscale de l'héritier : les impôts sur les successions et les donations varient selon les cantons.

Bilan

En planifiant assez tôt sa succession, le testateur peut la répartir selon ses souhaits et éviter les conflits de longue durée entre héritiers. Au vu de la complexité et du nombre d'aspects à prendre en compte dans la planification d'une succession, il est souvent préférable de se faire conseiller. Notre Wealth Planning est en mesure de vous proposer un soutien professionnel.

 *N'hésitez pas à contacter votre conseiller clientèle, il se fera un plaisir de vous aider.*

Quand la sœur veut reprendre la maison familiale

Lorsque des communautés héréditaires héritent d'un bien immobilier, les questions qui se posent sont nombreuses – au sujet, entre autres, de la répartition, de l'administration et de la vente du bien. Voici les principales réponses.

Comment une communauté héréditaire doit-elle procéder au mieux pour administrer l'héritage et organiser sa répartition ?

Le plus simple, c'est lorsque le défunt a désigné un exécuteur testamentaire dans son testament. Celui-ci est alors habilité à répartir l'héritage selon la volonté du défunt. Si aucun exécuteur testamentaire n'a été désigné, les héritiers peuvent se mettre d'accord entre eux pour nommer une personne chargée du partage de la succession. Il est préférable que cette personne vienne de l'extérieur et soit neutre. Elle a moins de compétences que l'exécuteur testamentaire. Dans la pratique, il arrive souvent que la banque se charge de l'exécution testamentaire ou du partage de la succession.

Au sein d'une communauté héréditaire, un seul héritier peut-il tout bloquer ?

Ce risque existe bel et bien. Les valeurs patrimoniales telles qu'un bien immobilier ou des titres sont transmises à la communauté héréditaire en tant que propriété collective. Parce que la communauté n'en dispose que collectivement, une seule voix divergente suffit à bloquer toutes les décisions.

Comment procéder lorsque l'un des héritiers souhaite reprendre la maison de la succession ?

Il est particulièrement important de se mettre d'accord sur le déroulement au



préalable. A défaut, la situation peut rapidement devenir inextricable, avec son lot d'expertises et de contre-expertises. Un compromis viable consiste à se baser sur la valeur moyenne de deux estimations calculées par des professionnels.

Une mise en vente publique du bien dont la plus haute offre détermine le prix de vente est une procédure tout à fait différente. La communauté héréditaire devrait définir à l'avance si les héritiers intéressés par le bien doivent enchérir conjointement. Il existe alors bien sûr une grande marge d'appréciation – on peut par exemple convenir qu'une personne de la famille peut reprendre la maison, moyennant une baisse sur le prix de 5 à 10%. Il est crucial que les héritiers s'entendent à l'avance pour accepter le résultat de ce processus.

Que faire quand personne au sein de la communauté héréditaire ne souhaite reprendre la maison ?

Une communauté héréditaire a pour objectif de s'occuper de la répartition de l'héritage. Une gestion durable des éléments du patrimoine à des fins de placement ne répond pas à ce principe. Dans certains cas particuliers, conserver un ou plusieurs biens immobiliers peut s'avérer judicieux. Mais ceci suppose une bonne entente au sein de la communauté héréditaire, avec un horizon de placement sur le long terme.

Toutefois, avec le temps, surtout si la communauté héréditaire s'agrandit avec le renouvellement des générations, le risque est grand que les intérêts et points de vue divergent. Et les réponses à toutes les questions essentielles

devront toujours faire l'unanimité: choix de l'administrateur, travaux de transformation et de rénovation, définition des objectifs, etc. Quand aucun héritier ne souhaite reprendre le bien, la vente à un tiers extérieur constitue généralement la meilleure solution.

Que faire quand une communauté héréditaire n'arrive pas à se mettre d'accord et que le partage de la succession est bloqué ?

Un exécuteur testamentaire a entre autres comme tâches de régler la succession avec le moins de heurts possible. Mais parfois, ni cette façon de faire, ni les négociations, ni le passage devant les tribunaux n'aboutit à une solution. Il existe une autre alternative: la médiation. Avec l'aide d'une personne neutre, formée en conséquence, les héritiers essaient de trouver une solution consensuelle.

Une procédure de médiation est intéressante dès lors que les chances de réussite devant un tribunal sont incertaines et pour éviter des frais d'avocat et de justice élevés. Souvent, la médiation permet aussi de clarifier d'autres problèmes car les relations entre héritiers sont marquées par des facteurs émotionnels et l'histoire familiale.

Pour finir, le législateur dispose d'une autre solution: l'action en partage de succession. Elle permet à un héritier de demander sa part de la succession et de quitter la communauté héréditaire et ce, à tout moment, car le droit de recourir à cette action est imprescriptible. Mais il faut être conscient qu'une telle procédure peut être longue et coûteuse. ●

Profitez de l'Hypothèque fixe UBS « Plus deux »

La règle veut que plus la durée d'une hypothèque est longue, plus le taux d'intérêt est élevé.

🏠 Avec l'Hypothèque fixe UBS « Plus deux », vous bénéficiez du taux avantageux durant deux ans de plus – par exemple pendant 10 ans au taux correspondant à 8 ans. Plus d'infos sur ► ubs.com/plusdeux

Immo Expert : capacité de financement et activité de construction en point de mire



Elias Hafner
Chief Investment Office
Swiss & Global Real Estate

Au cours du deuxième trimestre 2015, les prix des offres des logements en propriété sont repartis à la hausse en Suisse. Les prix des appartements en propriété ont augmenté de 1,6% par rapport au même trimestre de l'année 2014, ceux des maisons individuelles de 2,2%. Ces chiffres sont certes nettement inférieurs aux taux de croissance des années 2009 à 2013, évoluant en moyenne à 4,7%, mais la tendance à la baisse observée au cours des derniers trimestres semble se ralentir pour le moment. Du fait de l'immigration toujours élevée et des perspectives de taux d'intérêt à court terme négatifs jusqu'à fin 2016, les taux de croissance se sont stabilisés autour de 2% au premier semestre 2015.

Comparés aux chiffres rencontrés par le passé, de tels taux de croissance semblent plutôt modérés, mais au vu des performances économiques en déclin et des prix à la consommation en nette baisse, ils sont relativement élevés. Conséquence directe, l'UBS Swiss Real Estate Bubble Index a enregistré sa plus forte hausse depuis le quatrième

trimestre 2012, avec une progression de 0,10 point. L'index se situait ainsi à 1,37 point au deuxième trimestre 2015, ce qui exprime une nette surévaluation du marché.

Inversion de tendance en vue

Nous prévoyons une inversion des taux de croissance des prix annuels dans le courant de l'année. Dans de nombreux secteurs, une grande partie des acheteurs potentiels n'est plus en mesure de financer l'acquisition d'un logement, si bien que la marge de hausse des prix est très limitée. Depuis 2008, la capacité de tenir les charges financières s'est fortement dégradée. Tandis que les prix des logements en propriété ont augmenté de presque 30%, les revenus sont restés quasiment inchangés. Dans la région du lac Léman, un ménage moyen doit actuellement consacrer à peu près 10 ans de ses revenus annuels bruts pour acquérir un bien médian.

Aux termes des conditions d'emprunt actuelles (les coûts théoriques annuels doivent représenter au maximum un tiers des revenus annuels bruts), une grande partie des ménages ne peut pas financer l'achat d'un logement en propriété. Ceci se traduit aussi dans l'évolution des prix – dans la région du Léman, les prix se sont corrigés de quasiment 4% au deuxième trimestre 2015 par rapport à l'année précédente. Dans la région de Zurich, où un bien moyen coûte environ 8 revenus annuels bruts, le taux de croissance des prix se situait en revanche encore tout juste dans la zone verte. C'est en Suisse orientale (un peu plus de 5 revenus annuels) que les prix ont le plus

augmenté, avec une progression supérieure à 5%.

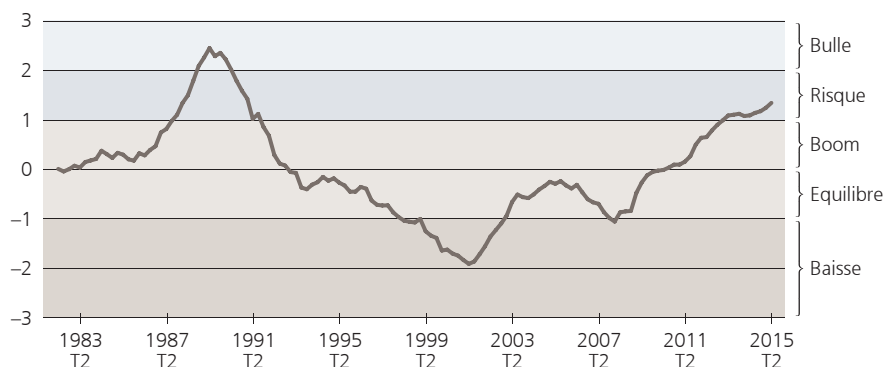
L'augmentation de la population influence l'évolution des prix

L'évolution des prix dans les autres régions est fortement influencée par l'évolution de la population et de l'activité de construction. En Suisse romande, le nombre d'habitants devrait augmenter plus vite que le nombre de logements, sur quasiment l'ensemble de la région, jusqu'à fin 2016, ce qui devrait soutenir les prix.

On trouve quelques exceptions dans le canton du Jura, entre Payerne et Avenches, ainsi que dans le Bas-Valais. Dans le Tessin aussi, les nouvelles offres seront clairement insuffisantes pour répondre à la demande si la population continue d'augmenter au rythme des années précédentes. En Suisse alémanique, et notamment dans les grandes agglomérations de Berne et de Bâle, le nombre d'habitants devrait augmenter plus rapidement que le nombre de constructions neuves. En revanche, le risque de logements vacants s'accroît fortement dans de nombreuses communes de Suisse centrale, dans les cantons de Lucerne, de Schwyz et d'Uri, ainsi que dans divers districts d'Argovie (Aarau, Kulm, Laufenburg, Lenzburg, Muri, Zurzach). Cette situation devrait entraîner des corrections de prix dans ces régions. ●

E-Newsletter UBS immo news

S'abonner gratuitement sur
ubs.com/immonews



— UBS Swiss Real Estate Bubble Index

Source: UBS

Impressum

Editeur: UBS Switzerland AG, Lending Solutions
 Paraît plusieurs fois par an en allemand, français, italien et anglais.

Cette publication a été établie à titre purement informatif et ne constitue en aucun cas une recommandation, une proposition, une offre ou une incitation. Avant de prendre une décision, vous devriez faire appel à un conseiller professionnel. Veuillez noter qu'UBS se réserve le droit de modifier ses prestations, ses produits et ses prix à tout moment et sans préavis. Certains produits et services font l'objet de restrictions juridiques et ne peuvent donc être proposés sans limitation au niveau international. Toute reproduction, totale ou partielle, sans l'autorisation d'UBS est interdite.

© UBS 2015. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.