

# Domus Antiqua Helvetica Genève

## DEMEURES HISTORIQUES: LA TRANSMISSION



**Domus Antiqua Helvetica** a pour but d'aider les propriétaires de demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art à conserver et entretenir leur demeure, de les informer sur les charges et les devoirs liés à leur propriété, de sensibiliser les autorités et d'informer le public. A cette fin, Domus Antiqua Helvetica Genève publie des cahiers thématiques qui touchent divers thèmes d'intérêt pour les propriétaires de demeures historiques : la restauration, le droit et la fiscalité, l'énergie, le paysage ainsi que certaines réalités pratiques auxquelles sont exposés les propriétaires. Ces cahiers s'adressent à un public d'amateurs qui veulent conserver et ultimement léguer leur propriété aux générations futures dans le respect des meilleures pratiques et des règles de l'art.

## Table des matières

Mot du Président	1
Introduction	2
<b>Points de vue</b>	<b>5</b>
1. Des biens	5
– Fractionner	6
– Valoriser	7
2. Des personnes	10
– Qui?	10
– Comment?	12
3. Des moments	15
4. Des contraintes	19
Particularités fiscales	22
<b>Cas classiques</b>	<b>24</b>
A. «Hameau»	26
B. «Condominium»	29
C. «Communione»	33
D. «Indépendance»	38
<b>Et ailleurs?</b>	<b>44</b>
<b>Conclusion</b>	<b>46</b>
Résumé des cahiers précédents	48
Remerciements	51

## Mot du Président

Domus Antiqua Helvetica Genève continue sa mission d'informer les propriétaires de demeures historiques sur des thématiques qui concernent leur bien ou l'usage qu'ils peuvent faire de leur propriété.

Les cahiers précédents ont été consacrés tout d'abord aux «Demeures historiques et assurances», le second aux «Demeures historiques et normes de protection» et le troisième aux «Demeures historiques et Paysage». Ils sont tous disponibles pour consultation et impression sous [www.domusgeneve.ch](http://www.domusgeneve.ch).

La transmission d'une demeure historique est un sujet complexe: par sa dimension affective, légale et financière. Mais aussi, et tout simplement, parce qu'en transmettant, on se dépossède. Et quand on a reçu en héritage des générations passées un bien, ou quand on a choisi de l'acquérir, la décision de «passer le témoin» est d'autant plus engageante.

Domus Antiqua Helvetica Genève, par la plume experte d'un des membres de son comité, M<sup>e</sup> Costin van Berchem, a souhaité aborder ce thème de la transmission sous deux angles: d'une part, en présentant les intervenants classiques d'une transmission. Nous évoquerons les biens, les personnes, les moments clés et les contraintes d'une transmission. Puis, nous esquisserons

quatre cas classiques de transmission avec, pour chaque cas, un ou deux exemples de transmission vécus par des familles genevoises. Ces cas s'organisent selon que l'on donne la primauté à l'individu (par exemple avec, à l'extrême, la vente du bien) ou, à l'opposé, la primauté au bien plutôt qu'à l'individu (avec le legs à une fondation ou à une collectivité).

Nous avons aussi souhaité présenter un bref aperçu de quelques pratiques étrangères comme la pratique du trust en Suisse ou en Angleterre.

Et comme pour chacun de nos cahiers, nous fournissons des indications utiles d'ordre fiscal.

Ainsi, nous espérons pouvoir permettre à chaque propriétaire de prévoir au mieux l'avenir en lui donnant une liste des formes de transmission possibles, des écueils à éviter et des étapes importantes et nécessaires. Il n'y a pas de garantie d'un modèle de transmission infaillible. Mais transmettre, c'est avant tout prévoir. Puisse ce cahier permettre aux propriétaires d'avoir les éléments pour la meilleure des décisions pour eux, leur famille et le bien qu'ils possèdent.

*Rémy Best*  
Président

## Introduction

Une demeure historique peut certes inspirer à son propriétaire de nombreuses satisfactions liées à la beauté architecturale et paysagère des lieux. Mais elle réserve souvent des joies plus intimes, plus profondes peut-être, provenant de son passé, parfois ancien sans être nécessairement remarquable, qui donne à l'ensemble non seulement une sympathique patine mais surtout une manière d'épaisseur et d'enracinement exceptionnels dans le monde actuel où domine l'éphémère. Ainsi, presque inévitablement, une telle demeure projette son détenteur dans l'histoire et le positionne comme simple maillon d'une chaîne plus ou moins longue, comme une des pierres d'un collier qui le dépasse. Bref, la demeure « historique », se fondant sur le passé, pose par essence la question du futur – donc de sa transmission.

Cependant, on le sait, la possession d'une telle résidence n'incite pas qu'aux joies contemplatives. Elle peut aussi causer des inquiétudes à son propriétaire; elle lui impose en tout cas des charges, parfois lourdes, et le contraint à de nombreux sacrifices: d'énergie, de temps, d'argent, de confort, d'indépendance... S'interroger sur la transmission de la demeure, c'est donc aussi se demander si les repreneurs envisagés seront capables d'assumer ces charges et s'ils consentiront à ces sacrifices. Le choix du mode de transmission mis en œuvre dépendra immanquablement des réponses apportées à ces interrogations.

A vrai dire, on ne trouvera dans les pages qui suivent aucune recette universellement adéquate – si la panacée existait, cela se saurait! C'est que chaque

demeure comporte des caractéristiques propres, inapplicables à un autre immeuble, et que les solutions qui conviennent à une famille peuvent se révéler inadaptées à une autre, ou simplement lui déplaire. On s'efforcera donc ici plutôt d'affiner les questions qui méritent d'être posées en la matière, afin d'aider chaque propriétaire à clarifier ses idées, discerner des perspectives, mesurer certains risques et surtout se forger son avis personnel.

Tout cas concret de transmission d'une demeure historique peut être envisagé d'un quadruple point de vue – un peu comme un terrain encore en friche qu'on étudierait depuis ses quatre angles:

- D'abord l'**immeuble** lui-même: quelles sont ses caractéristiques? est-il fractionnable? nécessite-t-il des travaux significatifs? peut-on le valoriser (au moins en partie)? et quelle est l'importance de son contenu mobilier?
- Puis la **famille** propriétaire: quels repreneurs envisager? selon quels critères de choix? quel mode d'organisation prévoir entre les repreneurs? et quelles compensations pour les autres membres de la famille (ceux qui « sortent »)?
- Le **temps** ensuite: quand commencer la réflexion? quand transmettre la propriété? quand indemniser les « sortants »? et quand fixer les règles applicables?
- Enfin le **cadre** contraignant: à quelles réserves de droit successoral faut-il obéir? à quelles autres restrictions légales (droit agricole, droit de la construction, droit du bail, etc.)? et quelle taxation fiscale doit-on craindre?



Par ces quatre regards, on se propose ainsi d'examiner la transmission dans ses dimensions tour à tour matérielle (les biens), humaine (les personnes), temporelle (les moments) et légale (les contraintes).

Puis surtout, afin de concrétiser le propos et d'illustrer ces différents points de vue, on développera quelques

modes « classiques » de transmission, régulièrement adoptés par les propriétaires de demeures historiques. Ce sera l'occasion d'intégrer, pour chaque scénario, les commentaires personnels de propriétaires qui l'ont choisi ou s'en sont inspirés. ■



«Un château, aujourd'hui,  
c'est un tas de pierres, quelques  
meubles et beaucoup de rêves.»

Jacques de Crussol, 17<sup>e</sup> duc d'Uzès, 2008

## Points de vue

### 1. Des biens

**A**u cœur de toute la réflexion se trouve naturellement la demeure elle-même, la *domus antiqua*. C'est à elle en effet qu'on tient et c'est elle qu'on veut transmettre. Ce sont donc ses particularités qu'il convient de considérer avant tout. De leur analyse découleront les premières conclusions sur le mode de transmission opportun.

Les questions suivantes pourront en particulier influencer sur les décisions à prendre, parfois de façon déterminante:

- Dans quelle(s) zone(s) de construction l'immeuble se situe-t-il ? Peut-on espérer un changement à cet égard, par exemple pour densifier les constructions ou en autoriser de nouvelles ?
- Si l'immeuble est agricole, pourrait-on le désassujettir (au moins partiellement) au droit foncier rural, notamment pour permettre sa reprise par un non-agriculteur ou pour faciliter un prêt hypothécaire ?
- La demeure fait-elle l'objet de mesures de protection du patrimoine ? A défaut, devrait-on en solliciter pour avoir accès à des aides financières, ou pour réaffecter d'anciens bâtiments agricoles ?

- Quelle est la valeur économique des différentes composantes de l'immeuble ? Devrait-on leur appliquer des critères d'évaluation particuliers, s'écartant des usages, pour mieux en apprécier les diverses caractéristiques ?
- Quelles sont les affectations actuelles des parties bâties de l'immeuble ? Pourrait-on modifier cet état de fait (notamment en fonction de la zone et des normes de protection) ?
- L'état des éléments bâtis appelle-t-il des travaux notables ? Dans l'affirmative, comment les financer : en fonds propres ? par un emprunt hypothécaire ? par d'autres aides financières ?
- De nouvelles constructions ou des transformations sont-elles envisageables sur le domaine, pour créer par exemple un immeuble de rapport ou la résidence d'un membre de la famille ? Ici aussi, quel financement imaginer ?
- Les terrains (voire les bâtiments) pourraient-ils être divisés, de manière à constituer plusieurs immeubles indépendants et voisins ? Pourrait-on sinon (ou en plus) créer plusieurs appartements dans un bâtiment ?
- Peut-on envisager de vendre une partie du domaine, afin d'ajouter

- des liquidités dans la réflexion ? Existerait-il d'autres modes de valorisation (exploitation viticole ou hôtelière, extraction de richesses du sous-sol, etc.) ?
- Quant au contenu mobilier de la demeure (meubles, tableaux, collections, archives, etc.), que vaut-il ? Est-il lié aux lieux, ou pourrait-il être vendu (au moins en partie), ou suivre une autre dévolution que l'immeuble ?

La liste de ces questions n'est évidemment pas exhaustive et peut être développée à l'infini. Toutes visent à apprécier la nature de l'immeuble, sa divisibilité en plusieurs entités, l'utilisation possible de ses différentes composantes et leur valeur effective, actuelle mais aussi potentielle (en cas de construction, de transformation, ou encore de modification du régime juridique qui leur est applicable).

C'est ainsi qu'apparaissent deux moyens efficaces d'agir sur l'immeuble lui-même pour en faciliter la transmission : son fractionnement en plusieurs unités (parcelles et/ou appartements) et sa valorisation (physique et/ou juridique). Examinons ces deux types d'interventions.



## FRACTIONNER

Un premier moyen de faire passer la «pilule» d'un immeuble jugé encombrant est évidemment, et tout simplement, de le subdiviser. Cela se fait depuis des siècles, tant et si bien que les anciens domaines ont fondu comme neige au soleil, surtout dans la proximité des centres urbains, et que les propriétés campagnardes actuelles se limitent régulièrement à une maison de maître, son dégagement naturel (parfois lui-même réduit au strict minimum) et quelques éventuelles dépendances. Il n'empêche qu'il reste souvent possible, une fois encore, de diviser l'ensemble en unités plus petites – d'ailleurs fréquemment mieux adaptées aux modes de vie contemporains.

Cette intervention « quantitative » – puisqu'elle vise à multiplier le nombre d'objets pour en faciliter la transmission – s'opère de deux manières principales. D'abord, bien sûr, en découpant le terrain lui-même, comme on trancherait un gâteau : c'est la **division parcellaire**. Parfois, chacune des nouvelles parcelles comporte son bâtiment, ce qui simplifie ensuite la répartition familiale. Mais il arrive aussi que des terrains nus résultent de la division ; l'objectif est alors soit de les bâtir ultérieurement, soit peut-être d'en vendre un pour produire des liquidités qui faciliteront le partage général. La division parcellaire peut même avoir pour effet de découper en tranches, comme d'un coup de hachoir, un bâtiment placé à cheval sur la nouvelle limite cadas-

trale, pour autant que celui-ci se prête à une telle scission verticale ; l'édifice se subdivisera alors en deux nouveaux bâtiments mitoyens, assis chacun sur sa propre parcelle.

Dans toutes ces hypothèses, il conviendra d'organiser juridiquement le voisinage entre les nouvelles entités issues de la division. On songera ainsi notamment à constituer des servitudes entre ces parcelles, par exemple pour autoriser des passages réciproques (à pied ou en véhicules), pour fixer l'usage commun de certains espaces ou locaux utiles à tous (chemin d'accès, cour, remise, etc.), pour s'obliger mutuellement à respecter d'importantes caractéristiques de l'ensemble (couleurs, matériaux, etc.), ou encore pour s'interdire des comportements jugés nuisibles (plantations ou constructions trop hautes, bruit, etc.).

Une division parcellaire n'est cependant pas toujours possible. Elle ne l'est notamment pas si l'on entend se répartir plusieurs appartements situés aux différents étages d'un même bâtiment (impropre par conséquent à tout découpage vertical). Dans un tel cas, la subdivision interviendra à l'intérieur de la construction pour épouser les contours des appartements, comme on découperait les pièces d'un puzzle : l'immeuble est juridiquement constitué en **propriété par étages (PPE)**, seconde forme traditionnelle du fractionnement. Chaque appartement forme alors un objet indépendant, susceptible d'être vendu ou hypothéqué indépendamment des autres.

Dans le système de la PPE, certaines parties du bâtiment demeurent obligatoirement communes à tous, comme le terrain, le toit, les murs extérieurs ou des locaux techniques. L'élément communautaire se manifeste également par l'existence d'un règlement d'administration et d'utilisation, qui précise le fonctionnement de la PPE, et par les assemblées régulières (au moins annuelles) que tiennent tous les propriétaires d'appartements pour gérer l'ensemble. Mais, ici aussi, des servitudes peuvent accorder à tel ou tel appartement l'usage exclusif de certaines parties de l'immeuble (typiquement des parkings, une terrasse ou une partie du jardin).

Si l'on est sensible à la dimension communautaire du régime de la PPE, on peut d'ailleurs choisir de l'appliquer à plusieurs bâtiments distincts, situés sur une même parcelle. Dans ce cas, ce ne sont plus (ou plus seulement) les différents appartements d'un édifice qu'on isole juridiquement, mais les bâtiments eux-mêmes, considérés comme autant de lots indépendants : on parle alors de PPE « horizontale ».

Enfin, outre la division parcellaire et la mise en PPE, on peut songer à d'autres formes de fractionnement, certes plus rares, comme la constitution d'un **droit de superficie**. Par un tel droit, le propriétaire d'un terrain autorise une tierce personne à y édifier (ou conserver) un bâtiment qui appartiendra alors, non au



## VALORISER

Quand certaines parties d'un patrimoine immobilier sont encore inexploitées ou restent mal utilisées au regard de leur potentiel, on peut songer à améliorer cet état de fait pour faciliter la transmission de l'ensemble. Cette action « qualitative », par la valorisation des parties jusqu'ici sous-exploitées, permettra notamment de les attribuer à un héritier autre que le repreneur de la maison principale, voire de les vendre afin d'indemniser un successeur exclu de la reprise du domaine.

Les types de valorisation envisageables sont multiples et fort variés. Ils peuvent porter aussi bien sur le régime légal auquel l'immeuble est soumis que sur certaines de ses propriétés matérielles, ces interventions (juridiques et physiques) étant le plus souvent combinées pour obtenir le résultat souhaité. On évoquera ici quelques cas typiques en la matière, à titre illustratif.

Un premier moyen de valoriser consiste à élever une **nouvelle construction** sur une partie jusqu'ici non bâtie de la propriété. Si le terrain est légalement constructible, les problèmes juridiques devraient être secondaires, sous réserve de l'autorisation de construire à obtenir ; reste toutefois ouverte la question de la destination du nouveau bâtiment – immeuble de rapport ? logement pour un membre de la famille ? – ainsi que celle de son financement – fonds propres ? prêt familial ? emprunt hypothécaire ? Si en

détenteur du sol (comme le voudrait la règle générale), mais à ce tiers précisément, appelé « superficiaire ». Cela permet ainsi, sur un même immeuble, d'avoir *deux propriétaires* : celui du terrain et celui du bâtiment. On comprend que cette situation paradoxale ne saurait perdurer, raison pour laquelle sa durée est légalement limitée à cent ans, après lesquels (au plus tard) le propriétaire du sol récupérera la propriété de la construction, en principe contre dédommagement versé au superficiaire. Il n'empêche qu'un siècle reste long et qu'un tel scénario peut se révéler intéressant dans certaines circonstances, notamment lorsqu'on prévoit qu'à terme (après par exemple une ou deux générations) la propriété d'un bâtiment (une dépendance ?) devra revenir au propriétaire foncier (qui possède peut-être aussi la maison principale).

En général, le fractionnement constitue donc un moyen simple et efficace de préparer la transmission d'une demeure historique, et ce n'est pas pour rien qu'on l'a si souvent pratiqué à toutes les époques. Cela dit, quelles que soient les modalités choisies, on comprendra aisément que l'opération comporte en elle-même ses propres limites. Tout immeuble en effet n'est pas divisible par nature et, s'il l'est et que le fractionnement permette peut-être de faciliter la transmission pour une voire deux générations, l'exercice ne pourra sans doute guère être renouvelé, sauf à réduire la demeure à un agrégat de chambres d'étudiants...

revanche le terrain n'est pas situé en zone à bâtir, il conviendra préalablement d'obtenir son déclassement, procédure lourde, longue et généralement hasardeuse dans ses résultats.

Lorsqu'une bâtisse existe déjà, mais qu'elle est vide ou pratiquement inutilisée, comme c'est fréquemment le cas d'anciennes constructions agricoles (ferme, grange, écurie, dépendance), on pourra songer à la **transformer** en vue de sa **réaffectation**, généralement au logement. De tels travaux nécessiteront bien sûr une autorisation du droit de la construction et, si la parcelle n'est pas située en zone à bâtir, peut-être faudra-t-il solliciter en outre une mesure de protection du patrimoine qui, malgré ses quelques inconvénients, pourra permettre la réaffectation du bâtiment – en plus de donner accès à diverses aides financières.

Pour chaque bâtiment (ancien, transformé ou nouveau), on pourra naturellement envisager, plutôt que de le consacrer à l'usage personnel d'un membre de la famille, de le **mettre en location**. Le loyer retiré permettra par exemple au propriétaire de financer le coût élevé lié à l'entretien de la maison de maître, ou offrira un revenu régulier à un autre membre de la famille, vivant peut-être au loin et peu intéressé par la reprise du domaine.

Quant aux parties **agricoles** d'un domaine, peut-être pourra-t-on espérer en améliorer le rendement, par exemple en modifiant le type de cultures, en vendant divers produits finis « du domaine », voire en réexa-



minant, dans la mesure du possible, le régime juridique de l'exploitation (affermage ou exploitation directe).

On peut encore songer à d'autres moyens de tirer parti des atouts de l'immeuble, comme à une affectation **hôtelière** des bâtiments, ne serait-ce que sous forme de chambres d'hôtes. Dans certains cas même, la beauté du site, l'intérêt architectural de la demeure, l'importance de son contenu, l'aménagement de son jardin et leur histoire permettent de rêver d'une exploitation **touristique** des lieux ou de leur location pour des **événements** privés (mariages, séminaires, concerts, tournage de films, etc.). On ne se bercera cependant pas d'illusions sur le rendement net que de telles affectations peuvent engendrer, de même qu'on ne doit pas négliger le fort engagement personnel qu'elles supposent.

Une autre manière, plus simple mais radicale, de valoriser l'immeuble est évidemment d'en **vendre** certaines parties. Ce n'est pas la demeure historique elle-même qu'il s'agit d'aliéner – sans quoi la question de sa transmission ne se poserait plus – mais seulement des éléments secondaires de la propriété, comme une parcelle voisine ou une dépendance bâtie. Si celles-ci sont situées en zone agricole mais ont perdu toute vocation agricole, il faudra préalablement passer par leur désassujettissement au droit foncier et accessoirement améliorera le prix de vente. Certes, la vente en tant que telle n'augmente pas la valeur globale de l'immeuble, mais elle la réalise en partie et la rend liquide, ce qui facilitera le partage à venir grâce à l'injection de moyens

financiers significatifs dans l'équation générale.

De façon similaire, dans les rares cas où l'immeuble s'y prête, l'extraction et la vente de richesses du **sous-sol** (telles que du gravier) peuvent évidemment procurer des liquidités importantes qui, ici aussi, permettront sans doute de simplifier la réflexion familiale.

Enfin – mais la liste n'a rien d'exhaustif – on peut parfois valoriser le **contenu** de la demeure, par exemple en vendant un tableau de maître, afin d'en retirer des montants financiers qui contribueront à dédommager un membre de la famille ne participant pas à la reprise du patrimoine immobilier. ■



## TRANSFORMATIONS EN ZONE AGRICOLE ?

Le propriétaire d'un bâtiment situé en dehors de la zone à bâtir, soit en particulier en zone agricole, et classé, inscrit à l'inventaire ou maintenu par un plan de site peut, à certaines conditions, se voir autoriser un changement complet d'affectation au bénéfice de la mesure de protection qui vise son bâtiment. Cette faculté est prévue à l'art. 24 d al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après: LAT) qui permet un changement complet d'affectation des constructions ou installations, situées hors d'une zone à bâtir et jugées dignes d'être protégées, à la condition que la construction ou l'installation en question soit au bénéfice d'une mesure de classement, d'une inscription à l'inventaire ou encore d'un plan de site en prévoyant le maintien (art. 27 D al. 2 de la loi cantonale d'application de la LAT) et que sa conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière. Il faut en outre, selon l'art. 24 d al. 3 LAT, que les conditions suivantes soient remplies :

- (a) La construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, elle se prête à l'utilisation envisagée et elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité.
- (b) L'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés. Dans un arrêt de 2007, le Tribunal fédéral a souligné à cet égard que le changement d'affectation ne doit pas altérer la valeur de protection du bâtiment ni entraîner des travaux qui le défigurent ou qui en modifient l'aspect extérieur ou l'authenticité.
- (c) Tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation sont pris en charge par le propriétaire.
- (d) L'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée.
- (e) Aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

La transformation d'anciennes fermes représente l'exemple type d'application des dispositions précitées.

### Zone agricole: agrandissement de bâtiments non classés

A noter que les surfaces habitables d'un bâtiment situé en zone agricole, même sans intérêt patrimonial particulier, peuvent être augmentées dans certains cas. En résumé, l'article 42 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) permet en effet d'augmenter les surfaces existantes de 60%, mais au maximum de 200 m<sup>2</sup>, si cette augmentation est réalisée à l'intérieur du volume existant. Si elle a lieu à l'extérieur du volume existant, l'augmentation de surface est limitée à 30%, mais au maximum 100 m<sup>2</sup>. Les surfaces existantes, base du calcul, doivent toutefois avoir été réalisées antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1972. Dans le cadre des partages, il est recommandé d'attirer l'attention des évaluateurs sur cette réglementation.

## 2. Des personnes

Le propriétaire d'une demeure historique, venu au moment où il réfléchit à la transmission de son bien, regarde inévitablement autour de lui. En un mot, il considère sa famille. L'envisageant dans toutes ses composantes, parfois au sens large (incluant par exemple concubin ou filleuls), il médite sur les forces et fragilités de ses proches, leurs besoins, leurs espoirs déclarés ou intimes, leurs capacités aussi. Si son choix penche alors vers un repreneur, il devra la plupart du temps prévoir des compensations pour les autres. Et, s'il imagine que la demeure devrait être reprise par plusieurs personnes, il lui faudra réfléchir à leur futur mode de fonctionnement interne. En d'autres termes, la dimension humaine est essentielle à l'heure de la transmission. Les questions qu'elle pose peuvent se résumer ainsi :

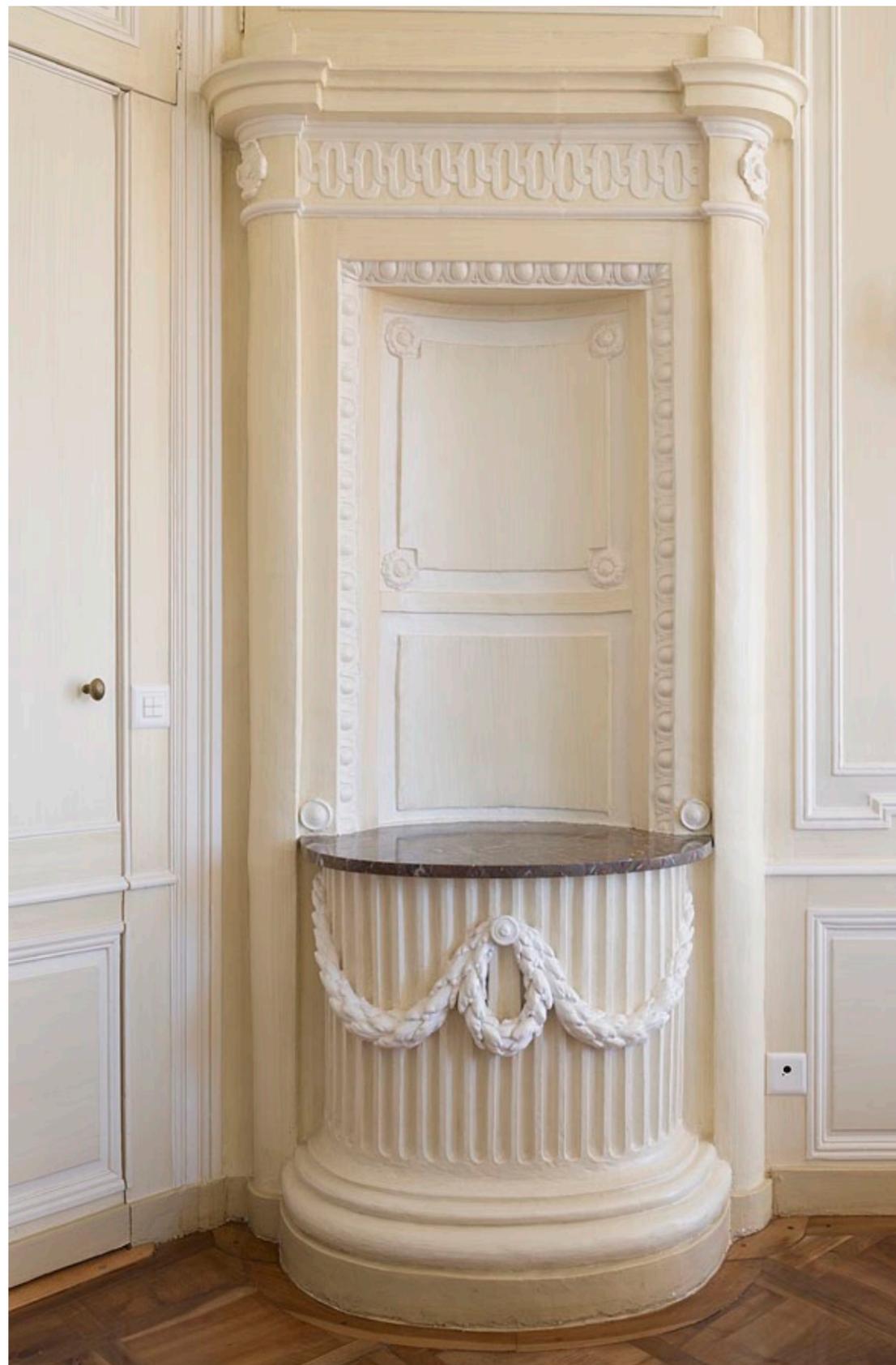
- **Qui ?** à savoir quel(s) repreneur(s) choisir, selon quels critères de choix, et en échange de quelle contre-prestation ?
- **Comment ?** autrement dit, s'il y a plusieurs repreneurs, quelle organisation prévoir entre eux ?

Considérons ces différentes questions.

### QUI ?

C'est la question centrale. Parfois – rarement – elle ne se pose (presque) pas, par exemple si le propriétaire est veuf et père d'un enfant unique; dans un tel cas, sauf circonstances exceptionnelles, la reprise par ce dernier est évidente et tout ce chapitre est inutile. Mais plus souvent – beaucoup plus souvent ! – une grande partie de la difficulté du problème consiste précisément à identifier, parmi plusieurs personnes, le bon repreneur: celui ou celle qui le souhaite (vraiment) et saura vouer à l'immeuble les compétences, l'énergie et les moyens financiers indispensables.

Pour déterminer le cercle des **repreneurs potentiels**, on part naturellement de la situation familiale du propriétaire actuel. Est-il marié ? Ou vit-il en concubinage ? A-t-il des enfants ? Sinon, des frères et sœurs ? Des neveux ? Ou des filleuls ? Il va de soi que, si personne dans ce cercle plus ou moins élargi ne semble convenir, il faudra imaginer des repreneurs plus éloignés, voire à l'extrême la vente du bien à un tiers, ou sa donation à une institution publique – et l'on sait que c'est à ce type de générosité que nous devons plusieurs fleurons de notre patrimoine collectif. Sans aller si loin, le propriétaire pourra également imaginer d'attribuer son bien à une entité tierce mais proche de sa famille, comme un trust ou une fondation (ordinaire ou de famille); dans un tel cas, l'immeuble n'appartiendra plus à la famille elle-même, mais à une



« Transmettre un château, c'est faire passer le sens de l'effort en même temps que celui des traditions. »

Eric Mension-Rigau, *Singulière noblesse*, 2015

institution autonome, gérée selon des règles que le fondateur aura définies et qui (au moins temporairement) pourront prévoir certains droits d'utilisation pour ses proches.

Mais comment choisir entre tous ces possibles ? Quels éléments, quels indices, quels regards employer pour se forger une opinion (sachant qu'on pourra les nuancer selon les différentes parties de l'immeuble: maison principale, dépendance, etc.) ? Les **critères de choix** abondent: d'abord les liens affectifs à l'immeuble, l'attachement à son histoire et à tout ce qu'il incarne; naturellement aussi la situation financière (actuelle et future probable) de chacun, vu les frais qu'il faudra assumer; peut-être également le lieu du domicile (actuel ou futur probable) et la proximité du lieu de travail; et bien sûr l'aptitude à gérer la demeure (ainsi qu'un éventuel domaine), l'inclination à « habiter » pleinement une maison de maître, et la disposition aux sacrifices de temps, d'argent et souvent de confort qu'un tel train de vie implique. A cela s'ajoutent tous les non-dits essentiels, ambitions secrètes, jalousies cachées et attentes inavouables, si difficiles à se représenter mais dont la méconnaissance peut conduire à de fatales erreurs d'orientation, allant jusqu'à provoquer la vente de la demeure quelques années après une transmission pourtant mûrement préparée !

Si l'on parvient à identifier un repreneur, reste ensuite à établir de quelle **contre-prestation** il devra s'acquitter vis-à-vis du propriétaire actuel ou de ses proches :

- Si l'immeuble est offert (gratuitement), aucune contre-prestation ne sera due, sinon tout au plus la reprise d'une dette hypothécaire grevant le bien.
- Mais peut-être demandera-t-on au repreneur de laisser au propriétaire actuel et à son éventuel conjoint un droit de jouissance viager sur l'immeuble (ou certaines parties de celui-ci), tel qu'un droit d'habitation ou un usufruit (ce dernier droit permettant non seulement d'habiter la demeure, mais également de la louer, tout en assumant ses charges ordinaires).
- Le repreneur pourra également se voir imposer d'autres charges, comme une interdiction de revendre le bien pendant un délai déterminé.
- Surtout, le plus souvent, il lui faudra dédommager d'autres héritiers du propriétaire actuel. Ainsi par exemple, si un seul des enfants reprend la demeure historique, les autres devront recevoir une valeur plus ou moins équivalente, soit en argent (soulte), soit en nature (un autre immeuble ou d'autres objets de prix).
- Il arrive enfin que le propriétaire actuel entende se faire payer le prix de l'immeuble, et c'est donc à une vente qu'il procède, même si le repreneur appartient au cercle de ses plus proches parents. Le prix de vente ne devra toutefois pas nécessairement être versé aussitôt et pourra par exemple être acquitté sous forme d'annuités, voire (plus rarement) de rente viagère.



## COMMENT ?

Régulièrement, il s'avère impossible de déterminer un seul repreneur pour l'ensemble de la propriété historique, en général parce que ni le propriétaire actuel ni le repreneur imaginé ne dispose de moyens économiques suffisants pour indemniser les autres héritiers potentiels. On devra donc, dans ces nombreux cas, envisager la reprise du bien par plusieurs repreneurs, soit ensemble pour le tout, soit en fractionnant l'immeuble (comme on l'a vu ci-dessus) pour s'en répartir les différents éléments. Quel que soit le scénario envisagé, une telle reprise à plusieurs pose alors la question fondamentale du futur mode de détention «plurale»: plus ou moins individualiste, plus ou moins directe.

Premier scénario, et le plus simple: chacun des repreneurs reçoit, en **propriété individuelle** (donc pour lui seul), un des biens issus du fractionnement de l'immeuble. C'est ainsi par exemple que trois enfants pourraient reprendre, l'un la maison principale, l'autre une dépendance réaménagée et le troisième un terrain à bâtir; ou que, dans le cas d'une PPE, chacun des repreneurs se verrait attribuer un des différents appartements. Chacun est désormais chez lui et peut librement disposer de son bien, sans avoir de compte à rendre aux autres. Certes, on peut restreindre cette liberté, pour assurer, à plus ou moins long terme, une certaine cohérence à l'ensemble et un esprit de famille auquel on tient. On le fera notamment par des servi-

tudes croisées entre les parcelles, par des droits de préemption réciproques ou par des dispositions spéciales du règlement de la PPE. Quoi qu'il en soit, c'est en principe l'autonomie qui prévaudra, et la relation des différents propriétaires entre eux peut être qualifiée de simple voisinage. Dans certains cas cependant, on ne souhaite pas engager l'avenir en répartissant déjà les diverses parties de l'immeuble ou, plus simplement, on ne peut pas le faire car la demeure n'est pas divisible. Il faut alors (si l'on ne dispose pas d'autres valeurs patrimoniales permettant de satisfaire tous les héritiers présomptifs) se résoudre à laisser l'immeuble à plusieurs repreneurs, qui le détiendront ensemble. Ici encore, on a le choix entre différentes modalités de détention.

La première, la plus répandue et la plus individualiste dans ses effets, est la **copropriété** (par exemple à raison d'un tiers pour chacun des trois enfants repreneurs). Les copropriétaires possèdent l'immeuble à plusieurs, mais chacun peut juridiquement disposer de sa part, par exemple en la léguant, en la vendant ou en l'hypothéquant (en théorie du moins, car l'exercice est pratiquement difficile). La loi impose toutefois diverses restrictions qui montrent le caractère collectif de la détention. C'est ainsi notamment que les copropriétaires disposent en principe d'un droit de préemption en cas de vente par l'un d'eux de sa part. En outre, s'ils le souhaitent, les copropriétaires pourront se doter d'un règlement qui précise les modalités d'utilisation du bien (peut-être même

en s'accordant réciproquement des droits prioritaires sur certaines parties déterminées de l'immeuble). Enfin, ils pourront exclure pour un temps (cinquante ans au maximum) le partage de la copropriété, que chacun est sinon fondé à réclamer et qui pourrait conduire alors à la vente du bien si aucun d'eux n'est prêt à le reprendre en entier.

Les autres régimes de détention à plusieurs sont plus communautaires encore et relèvent de la «propriété commune», dont les formes varient. Si les repreneurs se constituent en **société simple** (qui, malgré son nom, n'est ni société ni simple...), c'est leur contrat qui précisera les apports, droits et obligations de chacun des associés, la transmissibilité de leurs parts ou les modalités d'une sortie de l'un d'entre eux. S'ils concluent plutôt une **indivision** de famille, les effets seront analogues, même si la loi contient davantage de précisions et de présomptions. Enfin, si les repreneurs héritent de l'immeuble au décès du propriétaire précédent, ils formeront ensemble une **hoirie** (ou communauté héréditaire), dont les contours sont fixés par la loi et qu'ils pourront décider de prolonger aussi longtemps qu'il leur plaira. Dans tous ces cas, c'est l'élément communautaire qui domine résolument: par principe toutes les décisions se prennent ensemble et nul ne peut disposer de sa part (idéale), en la vendant ou en l'engageant. Ce collectivisme peut être souhaité, comme on peut le réprouver: chaque famille appréciera, selon ses priorités et ses craintes.



Une autre façon de posséder à plusieurs un même bien peut consister à détenir sur lui des droits de différentes natures. On a déjà évoqué l'hypothèse du **droit de superficie**, qui permet de distinguer, pour un même immeuble, le propriétaire du sol et celui du bâtiment. Un autre cas, plus fréquent pour des biens non commerciaux, est celui de l'**usufruit**: il consiste à donner à l'un des possesseurs (l'usufruitier) le droit généralement viager d'utiliser le bien et d'en retirer d'éventuels profits, à condition d'en assumer les frais courants, tandis que l'autre possesseur n'en conserve que la simple propriété, dépourvue ainsi de ses principaux atouts (on l'appelle alors «nue» propriété, pour montrer son dépouillement). Dans ces deux hypothèses (droit de superficie ou usufruit), les positions respectives des possesseurs ne sont pas concurrentes, mais plutôt complémentaires, chacun exerçant les droits et obligations inhérents à sa qualité. Tant le droit de superficie que l'usufruit permettent ainsi de conférer un pouvoir puissant à l'un des repreneurs, mais à titre temporaire seulement, alors que l'autre repreneur, momentanément mis en suspens, retrouvera à terme (peut-être après plusieurs décennies) la plénitude de ses droits de propriétaire.

Des effets analogues peuvent être obtenus grâce à un instrument juridique au nom hélas abscons: la **substitution fidéicommissaire** (en allemand «Nacherbschaft», ce qui en explique mieux la nature). Par ce moyen, le propriétaire actuel d'un immeuble peut désigner un premier héritier repreneur («Vorerbe»), lequel en deviendra

plein propriétaire, avec cependant la restriction essentielle qu'à la mort de ce dernier, ce ne seront pas ses héritiers qui reprendront le bien, mais la personne («Nacherbe») désignée par le propriétaire initial, lequel organise ainsi deux héritages successifs (mais pas davantage). Le mécanisme peut encore être sophistiqué par la combinaison avec d'autres instruments (tels qu'un usufruit), de manière à prévoir en substance trois successions consécutives pour le même bien. La substitution peut également s'appliquer à fins préventives, notamment pour se prémunir contre les effets inattendus d'un remariage et d'enfants nés d'un nouveau lit.

Naturellement, si la détention par un des repreneurs ne doit être que provisoire – et, à certains titres, celles que nous venons d'évoquer le sont –, on peut aussi lui accorder un simple **bail**. Il sera donc locataire de l'immeuble, avec tous les droits (importants) attachés à ce statut, et ne devra s'acquitter que du loyer convenu, ni plus ni moins. Quant à la durée de son droit, elle peut être d'emblée fixée généralement (par exemple dix ou vingt ans), et, pour éviter qu'un nouveau propriétaire quelconque ne résilie le bail, on pourra l'annoter au registre foncier, lui donnant ainsi une force approchant celle d'un droit réel. Le repreneur locataire ne pourra cependant jamais vendre l'immeuble ni l'hypothéquer, puisqu'il n'en est pas propriétaire.

Outre ces nombreux modes de détention directe du bien, on peut songer aussi à intercaler, entre l'immeuble et

les repreneurs individuels, une entité tierce sous la forme d'une société au sens propre, et en particulier une société anonyme (SA) ou plus rarement une société à responsabilité limitée (SARL), entités qu'on qualifie alors de **sociétés immobilières** (SI) en raison de leur principal actif:

- La SI est une véritable «personne morale», dont l'existence juridique est indépendante des individus qui la possèdent. Ces derniers ne détiennent donc plus un immeuble en direct, mais une société, elle-même propriétaire de l'immeuble.
- La SI est régie par des statuts, qui pourront préciser diverses modalités d'utilisation du bien immobilier, en stipulant par exemple que les propriétaires de la société pourront prioritairement utiliser à leur profit certaines parties de l'immeuble (on parle communément de société immobilière d'actionnaires-locataires, SIAL).
- Quant aux actionnaires, ils n'ont aucun droit direct sur l'immeuble, mais se réuniront en assemblée générale au moins une fois par année, pour approuver les comptes de leur société, en nommer les organes (notamment les administrateurs), modifier au besoin les statuts et, en général, discuter de l'administration du patrimoine (immobilier) de leur société.
- Ils se lient parfois en outre par une «convention d'actionnaires», pour préciser leurs relations réciproques, fixer des droits de vote, convenir d'éventuels droits d'emption ou de préemption, etc.



Rappelons enfin que, si la propriété de la demeure est transférée à une **fondation** (ordinaire ou de famille) ou à un **trust**, non seulement (comme dans le cas d'une SI) aucun individu ne sera plus propriétaire de l'immeuble, mais la nouvelle entité elle-même (et cela contrairement à une SI) n'appartiendra plus à la famille ! Ce sont pour l'essentiel les documents constitutifs de la fondation ou du trust qui détermineront les éventuels liens que l'immeuble devra ou pourra conserver à plus ou moins long terme

avec le fondateur et ses proches. On doit cependant relever que les règles applicables aux fondations sont plutôt restrictives et n'offrent guère de souplesse en la matière. Quant aux trusts anglo-saxons, étrangers au droit suisse, ils ne sont chez nous que tolérés, si bien que la détention d'un immeuble helvétique, sans leur être interdite, serait délicate à mettre en œuvre.

Il est naturellement aussi possible que le propriétaire actuel de la demeure

n'en soit lui-même pas le seul détenteur, par exemple parce qu'il la possède avec des frères et sœurs ou que leurs propres parents en ont toujours l'usufruit. Dans de pareils cas, ses successeurs devront rejoindre la structure juridique déjà en place (copropriété, société simple, hoirie, SI, etc.) et il conviendra donc, pour que cette intégration se déroule harmonieusement, de tenir compte de la nature de ces relations préexistantes pour choisir le mode de détention entre les (nouveaux) repreneurs. ■

### UN TRUST POUR UNE DEMEURE EN SUISSE ?

Le trust est un acte juridique unilatéral, par lequel un individu ou une personne morale (le « settlor ») transfère des actifs au trust et confère le contrôle de ces biens à un ou plusieurs tiers (les « trustees ») pour le compte du ou des bénéficiaires. Les actifs placés dans le trust peuvent être de différentes natures : non seulement des espèces, mais également des titres ou, précisément, des biens immobiliers.

Dans un document appelé « trust deed », le settlor détermine à l'avance les droits des bénéficiaires, ainsi que les pouvoirs des trustees. Certains trusts fixent expressément les prérogatives des bénéficiaires (comme par exemple occuper une propriété gratuitement durant la vie du bénéficiaire); d'autres (les trusts « discrétionnaires ») laissent au trustee le pouvoir de décider quel bénéficiaire recevra quelle prestation et à quel moment.

Une propriété immobilière détenue par un trust échappe aux règles successorales, puisqu'elle est la propriété du trust. Cette formule est ainsi passablement utilisée en Grande-Bretagne pour détenir des demeures historiques, en raison de la flexibilité que sa structure laisse. Mais aussi parce que le trust, propriétaire du bien, permet la transmission à plusieurs générations de bénéficiaires, qui n'en sont en réalité que les occupants temporaires.

La Suisse ne possède pas de législation interne relative au trust, lequel n'est donc pas une institution du droit helvétique. Mais elle a ratifié une convention internationale de La Haye sur le sujet, de sorte que les trusts étrangers sont désormais reconnus ici. La détention de demeures helvétiques par un trust est par conséquent possible. Elle ne va cependant pas de soi, car il faut entre autres respecter les exigences de la législation restreignant l'acquisition de maisons par des étrangers (LFAIE ou lex Koller), de même que diverses prescriptions fiscales, qui varient d'un canton à l'autre et imposent à l'évidence la conclusion d'un « ruling » préalable. On ne s'étonnera donc pas que les trusts immobiliers soient encore rares sur sol suisse.

*« Mieux vaut régler sa succession à froid tant qu'on est chaud, plutôt qu'à chaud quand on sera froid. »*

Adage populaire

## 3. Des moments

La transmission d'une demeure historique est une démarche généralement longue. Depuis les premières réflexions sur le sujet jusqu'au transfert de la propriété elle-même, plusieurs années peuvent en effet s'écouler et, à compter de la transmission effective jusqu'à ses ultimes effets juridiques (notamment financiers), il arrive que passent quelques décennies. Il ne s'agit pas seulement d'être conscient de ces délais importants, mais surtout d'intégrer certains éléments temporels dans la réflexion, car ils pourront influencer le scénario choisi et son déroulement. Examinons donc chronologiquement les étapes successives (typiques) du processus de transmission.

Et commençons par une lapalissade : il faut tout d'abord **amorcer la réflexion** sur le sujet. Bien sûr, de manière diffuse, celle-ci survient très tôt, et c'est parfois le jour où l'on devient soi-même propriétaire que l'on songe déjà, plus ou moins consciemment, à la suite. Mais c'est à une réflexion plus construite, plus structurée qu'on s'attaquera, pour étudier notamment les divers aspects que nous venons d'évoquer. Il ne s'agit pas nécessairement d'une méditation solitaire, et l'on sera souvent inspiré de la partager avec quelques confidents intimes, tels que le conjoint ou un professionnel de confiance (notaire, avocat, etc.). Parfois, c'est d'ailleurs à ce stade déjà qu'on voudra solliciter l'avis de spécialistes extérieurs (comme un expert pour évaluer les différentes composantes de la propriété, un architecte pour envisager des travaux

de construction ou de transformation, ou encore un fiscaliste pour éclaircir certaines problématiques pointues).

Que ses idées de transmission soient déjà arrêtées ou qu'il demeure encore hésitant sur la question, le propriétaire décidera probablement un jour d'**ouvrir la discussion** : il évoquera la thématique en famille, et en particulier avec les repreneurs potentiels de la demeure, à savoir en général ses héritiers présomptifs. Ce débat familial n'est évidemment pas obligatoire : on peut désigner le repreneur du domaine dans un testament que les intéressés ne découvriront qu'après le décès du propriétaire actuel. Mais, le plus souvent, des conversations préalables s'avéreront profitables : non seulement elles permettront de s'assurer des dispositions réelles de chacun, afin d'éviter surprises et déconvenues, mais surtout elles seront nécessaires si l'on ne se contente pas de transmettre l'immeuble tel quel à un repreneur unique. C'est en effet à plusieurs qu'on doit élaborer tout scénario de transmission qui implique division, répartition, travaux, vente, usufruit, société, etc. – c'est-à-dire très souvent. Qu'on ne se voile pas la face : le débat peut révéler des tensions, mais en général il reste serein et est très apprécié par la famille proche, qui y voit un signe d'ouverture et de respect. En cas de doutes ou de désaccords, on peut d'ailleurs recourir à l'intervention de tiers (conseiller professionnel, ami de la famille, médiateur, expert, arbitre), selon des techniques plus ou moins élaborées. Quant aux modalités de la discussion familiale, les variantes

en sont innombrables : entretiens en tête-à-tête, réunions générales (avec ou sans conjoints), séances en présence de tiers, questionnaires préalables à remplir, etc. – on adaptera la recette aux goûts et aux circonstances.

Vient le jour où le propriétaire actuel s'est forgé son avis, a décidé d'un mode de transmission et est prêt à le mettre en œuvre. Il s'agit à présent d'en **fixer les règles**. La manière de le faire dépendra du scénario choisi et de la part que la famille a prise dans son élaboration. Si le propriétaire se contente par exemple de léguer la demeure à l'un de ses enfants, il pourra le faire par un simple testament unilatéral, manuscrit (« olographe ») ou notarié (« public »). S'il veut lui en faire donation de son vivant, il devra conclure avec cet enfant un contrat notarié, mais sans devoir nécessairement impliquer ses éventuels autres descendants; s'il veut en outre réserver un usufruit à son conjoint survivant, ce dernier interviendra à l'acte. Mais, s'il s'agit – comme on voudra régulièrement y tendre – de fixer les modalités d'un accord familial global, il conviendra sans doute de lui donner la forme d'un pacte successoral (notarié); par un tel acte en effet, tous les membres concernés de la famille peuvent valider les solutions choisies, d'une manière qui les lie définitivement et permet au besoin de s'écarter des règles contraignantes de calcul des parts successorales. A défaut d'un tel accord préalable, le repreneur s'expose à de douloureuses surprises à l'heure où seront évaluées les compensations dues aux autres membres de la famille.



Puis vient le moment de **transmettre la propriété** de la demeure. En cas de donation (ou d'autre acte «entre vifs»), la fixation des règles et le transfert de propriété interviennent simultanément, parfois dans le même acte auquel tous les intéressés participent. En revanche, s'il a été décidé que le transfert ne s'opérera qu'au décès de l'actuel propriétaire (comme dans le cas d'un testament), il peut s'écouler de nombreuses années entre ces deux étapes (rédaction du document, mort du testateur). Mais ce délai, même important, n'exclut pas qu'on ait pu, longtemps à l'avance, se mettre d'accord en famille sur la dévolution de l'immeuble et les compensations aux autres héritiers. Rappelons d'autre part que le transfert de la propriété n'entraîne pas toujours l'entrée en «jouissance» de la demeure et qu'en cas par exemple d'usufruit, de droit d'habitation ou de bail, ce n'est qu'à l'extinction de ces droits (mort de l'usufruitier, fin du bail) que le propriétaire recouvrera l'usage, les profits et les charges de son bien.

Indépendamment du moment où la propriété est transférée, et même s'il en conserve l'usufruit sa vie durant, le propriétaire d'une demeure historique pourra songer à s'adjoindre informellement le ou les repreneurs prévus pour les **associer à la gestion** du domaine. Ce point, non juridique, paraît essentiel. Au même titre que la discussion préalable évoquée plus haut, il a pour effet de témoigner considération aux successeurs et de les préparer à leur rôle futur, à ses difficultés et à ses lourdeurs. Il révèle ainsi parfois une éven-

tuelle erreur d'aiguillage, commise de bonne foi et par ignorance des réalités du terrain, et permet alors de corriger le tir quand il est encore temps.

Reste enfin la seconde grande difficulté de la transmission d'une demeure historique, qui est, après avoir choisi son repreneur, de **dédommager les autres**. On l'a vu, ce rééquilibrage peut intervenir en nature (notamment par la remise d'un terrain à bâtir adjacent, d'une dépendance transformée, de tableaux de maîtres, etc.) et, dans ces divers cas, il sera souvent concomitant au transfert de la demeure historique. Mais la compensation peut aussi avoir lieu en espèces (que celles-ci proviennent de la fortune bancaire du propriétaire actuel ou du repreneur, ou encore d'un emprunt hypothécaire grevant l'immeuble) :

- De telles indemnités peuvent naturellement être versées au moment où la propriété immobilière est transférée au repreneur.
- Parfois (notamment faute de moyens immédiats suffisants) on prévoira plutôt un paiement échelonné, sous forme d'annuités, portant ou non intérêts, et garanties par une hypothèque sur l'immeuble.
- En outre, dans le cas d'une donation et faute d'accord familial différent, ce n'est qu'au décès du donateur que les autres héritiers pourront exiger d'être indemnisés.
- Enfin, si le propriétaire initial s'est réservé l'usufruit du bien, pour lui et son conjoint, il est fréquemment prévu que la compensation n'aura lieu qu'à l'extinction de ces

deux usufruits, à savoir au jour du dernier de leurs décès (puisque c'est à ce moment seulement que le repreneur prendra possession de l'immeuble et pourra le grever d'un éventuel prêt hypothécaire pour payer les montants dus).

On l'aura compris: selon les hypothèses, l'indemnisation des autres héritiers interviendra de nombreuses années après la transmission de la demeure elle-même.

D'autres types de compensation, à caractère conditionnel, peuvent arriver plus tard encore, parfois plusieurs décennies après. Ainsi, lorsque l'accord familial a retenu pour la demeure historique une valeur pondérée, voire basse, pour tenir compte de ses charges d'entretien et des sacrifices qu'elle exige, on convient fréquemment que, si le repreneur décidait un jour de la vendre, il partagerait son bénéfice avec les autres héritiers du propriétaire initial. Les modalités de ce **droit au gain** fixeront sa durée, ainsi qu'une éventuelle réduction, au fil des années, de la proportion de bénéfice à partager: on peut ainsi prévoir un facteur décroissant ayant pour effet que le bénéfice d'une vente intervenant par exemple cinq ans plus tard serait entièrement partagé entre le repreneur et ses frères et sœurs, par parts égales, tandis qu'après quinze ans seule une moitié du gain serait répartie, l'autre restant acquise au repreneur-vendeur.

Evoquons enfin, toujours dans le cas où le repreneur de la demeure voudrait la revendre, un instrument



voisin qui, plutôt que de viser une compensation en espèces, ouvre la possibilité d'une redistribution en nature: le **droit de préemption**. Si on l'a prévu dans les accords initiaux, celui-ci permet aux héritiers qui en sont titulaires de racheter l'immeuble, par priorité sur tout acheteur tiers et au prix offert par le tiers – voire à un prix inférieur (par exemple de 10% inférieur, ou pour un montant fixé d'avance), si une telle faveur familiale a été stipulée. Quant à la durée de ce droit, elle ne pourra excéder vingt-cinq ans (sauf en matière de PPE, pour les différents appartements entre eux, où elle peut être illimitée). Dans les cas particuliers d'une copropriété ou d'un droit de superficie, le droit de préemption est même présumé (entre les différents copropriétaires, respectivement entre le superficière et le propriétaire du sol), et il dure alors aussi longtemps que ces institutions elles-mêmes. ■

## QUEL EST LE RÔLE DU NOTAIRE ?

Pour certains actes juridiques de la vie courante, jugés importants ou techniquement délicats, le droit suisse impose la forme «authentique», à savoir la passation d'un acte notarié. Il s'agit en bref d'éviter que les parties ne prennent de décision précipitée ou pratiquement inapplicable. Le domaine immobilier et le droit successoral sont particulièrement touchés par cette exigence, si bien qu'on consultera régulièrement un notaire pour mettre en œuvre la transmission d'une demeure historique.

Voici certaines des opérations qui verront ainsi l'intervention d'un notaire: la division parcellaire et le partage immobilier; la mise en propriété par étages; la constitution de servitudes ou de gages immobiliers (hypothèques ou cédulas hypothécaires); la création de droits de superficie; la donation ou la vente de tout ou partie d'un bien immobilier; la création d'une indivision de famille; la constitution d'un usufruit (du vivant de l'usufruitier) ou de droits de préemption; la création d'une société immobilière (société anonyme ou à responsabilité limitée), ainsi que celle d'une fondation; la rédaction de testaments (à moins que ceux-ci soient simplement «olographes», soit manuscrits), ou encore la conclusion d'un pacte successoral.

Son implication dans toutes ces transactions font du notaire, non seulement un partenaire nécessaire, mais surtout un spécialiste et un conseiller essentiel pour toutes les familles qui envisagent la transmission d'une demeure historique. Le notaire partage évidemment ce rôle avec d'autres mandataires naturels: avocats, fiscalistes, fiduciaires, spécialistes immobiliers, etc.



«Trois dangers menacent toute succession : le Code civil, le Code fiscal et la bêtise.»

Un châtelain cité par Eric Mension-Rigau, *op. cit.*

## 4. Des contraintes

On a jusqu'ici beaucoup utilisé le verbe «pouvoir», et il est vrai qu'en matière de transmission les possibilités sont nombreuses et variées. Il est temps hélas de prendre conscience des «devoirs», non moins nombreux et variés.

Puisqu'il est ici question de succession, c'est tout naturellement vers le **droit successoral** qu'on se tournera d'abord. Celui-ci pose en substance une contrainte unique, mais remarquablement lourde : la «réserve», à savoir la part minimale d'héritage que certains héritiers doivent impérativement recevoir, à défaut de quoi ils peuvent faire annuler par le juge les actes qui les en privent.

- Les héritiers «réservataires», à savoir au bénéfice de cette protection légale, ne sont pas légion : le conjoint (marié ou partenaire homosexuel enregistré) et les descendants (donc en principe les enfants, ou les petits-enfants en cas de prédécès d'un enfant), ou encore (en l'absence de tout descendant) le père et la mère s'ils vivent toujours.
- La part réservataire est une proportion (une moitié pour le conjoint, le père et la mère, respectivement trois quarts pour les descendants) de la part totale que devrait normalement recevoir l'héritier concerné en l'absence de la disposition qui l'en prive.
- Une telle disposition litigieuse peut notamment consister en un testament ou un contrat de donation, si son effet est par exemple d'attribuer un immeuble à un héritier sans

indemniser les autres ou sans les indemniser suffisamment.

Or, en matière de demeures historiques, on souhaite justement parfois s'écarter des valeurs vénales pour prendre en considération les inconvénients liés à ces immeubles (comme leur coût d'entretien élevé ou leur relatif inconfort). Ainsi, pour éviter que de telles clauses ne posent problème, on conclura si possible un pacte successoral entre tous les intéressés familiaux, car lui seul permet de s'affranchir des réserves héréditaires. (Rappelons enfin que, si le propriétaire actuel est un étranger, il pourra aussi choisir de soumettre sa succession à son droit national et que, si ce dernier – comme en général le droit anglo-saxon – ignore les réserves, on pourra ainsi se libérer de cette entrave.)

Le cas fréquent du *remariage* mérite ici d'être évoqué car, s'il ne s'accompagne pas de précautions particulières, il ouvre au nouveau conjoint des droits successoraux si importants qu'ils peuvent déséquilibrer toute la dévolution familiale. En effet, au décès du conjoint lui-même, sa part d'héritage reviendra en principe à ses propres descendants, lesquels ne sont pas toujours ceux du propriétaire initial. Ainsi, les enfants communs de ce dernier et du conjoint survivant seront sensiblement favorisés par rapport à leurs éventuels aînés, puisqu'ils hériteront deux fois (d'abord du propriétaire initial, puis du conjoint survivant). Plus troublant : en l'absence de tout descendant commun, respectivement si le conjoint survivant s'est lui-même

remarié, les règles légales peuvent conduire à transférer la propriété de la demeure dans une nouvelle famille, sans lien de parenté avec la précédente ! Pour éviter de telles issues, il conviendra d'envisager au moins la rédaction d'un testament, voire la conclusion d'un pacte successoral entre les intéressés.

Indépendamment des contraintes légales du droit successoral, la pratique montre à quel point l'égalité de traitement est ancrée dans les usages. Il en résulte une manière d'**obligation morale**, qui commande de traiter équitablement des héritiers de même rang, et en particulier les enfants entre eux. Ce n'est qu'en présence de circonstances exceptionnelles (comme peut-être une faillite ou un comportement jugé très choquant), et généralement alors dans la douleur, qu'un propriétaire se sent autorisé à s'écarter de cet axiome de parité lorsqu'il organise sa succession. D'ailleurs, s'il envisage par exemple de retenir pour l'immeuble une valeur inférieure à celle du marché, ce n'est en général pas pour favoriser l'héritier repreneur, mais pour tenir compte, en équité, des nombreux sacrifices que sa détention entraînera – et donc, en fait, pour mieux réaliser à ses yeux un idéal d'égalité. Cette contrainte éthique ne doit pas être négligée ; on la constate également lorsque les enfants proviennent de lits différents (ce qui, comme on l'a vu, complique la donne), et il y a fort à parier que la grande majorité des propriétaires s'efforceraient de l'observer même en l'absence de toute réserve impérative.



En dehors du domaine successoral proprement dit, diverses législations exercent une forte influence sur la transmission de demeures historiques, ne serait-ce qu'indirectement :

- On évoquera bien sûr le **droit de la construction**, lequel autorisera ou non la construction de nouveaux édifices ou la transformation de bâtisses existantes et fixera les conditions posées à de tels travaux.
- Conscience environnementale oblige, les **normes énergétiques** voient aujourd'hui leur ascendant s'accroître et entraînent des coûts additionnels importants (par exemple en matière de fenêtres et d'isolation).
- Elles peuvent à cette occasion entrer en conflit avec les **normes de protection du patrimoine**, évidemment sensibles pour des bâtiments à caractère historique (voir à ce sujet le cahier n° 2 de DAH Genève).
- En outre, si l'immeuble est loué, le **droit du bail** protégera considérablement les locataires, restreignant la possibilité d'augmenter leur loyer ou de leur donner congé, et retardant (parfois de beaucoup) le moment où le propriétaire pourra reprendre possession de son bien (même pour s'y installer ou y placer un proche).
- Et, dans les cas où le repreneur ne posséderait pas la nationalité suisse, l'acquisition pourra poser des difficultés au regard de la loi fédérale sur l'**acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger** (LFAIE), plus connue sous le nom de *lex Koller* ou *lex Friedrich*.

On l'aura deviné: bien d'autres normes contraignantes peuvent encore s'appliquer aux demeures historiques, à leurs détenteurs et à leur transmission – comme d'ailleurs à tout immeuble. Mentionnons en particulier la loi fédérale sur le **droit foncier rural** (LDFR), puisqu'il n'est pas rare qu'un domaine historique soit situé en zone agricole (entièrement ou partiellement), ce qui le soumet a priori à cette législation. Si toutefois un bâtiment et le terrain qui l'entoure ont perdu tout caractère agricole, on pourra obtenir leur désassujettissement, pour les soustraire à la LDFR. Le reste de la propriété devra quant à lui observer diverses restrictions touchant la personne du repreneur (en principe agriculteur), le prix de vente admissible (agricole), les valeurs de partage (en fonction du rendement agricole), la mise en gage (limitée par le rendement), la surface minimale des parcelles (en cas de division), ainsi que divers droits de préemption, droits au gain, etc.

Dans tous les cas de figure, il tombe sous le sens que la **fiscalité** jouera un rôle considérable dans les décisions à prendre, puisqu'elle frappera la transmission puis les repreneurs par de nombreux impôts différents (on n'évoquera ici que ceux de la Confédération et du canton de Genève) :

- En cas de *donation* d'abord, des droits d'enregistrement sont perçus sur la valeur vénale du bien donné (donc de la demeure), diminuée du montant de l'éventuelle dette hypothécaire reprise. En principe gratuit entre conjoints et en ligne directe,

cet impôt augmente à mesure que le lien de parenté s'éloigne: 23,1% entre frère et sœur, 27,3% entre oncle/tante et neveu/niece, 54,6% entre parrain/marraine et filleul ou entre cousins!

- Dans le cas d'une *succession*, des droits analogues sont prélevés, dont le calcul est quasiment identique.
- Si des cohéritiers se *partagent* ensuite les immeubles légués, ils devront s'acquitter d'un droit de 0,21% de la valeur brute des biens partagés.
- Et, en cas d'*emprunt hypothécaire*, un droit de 1,365% est prélevé sur le montant du nouveau gage immobilier.
- La *fiscalité annuelle* de l'immeuble incombera désormais à son repreneur (ou à l'éventuel usufruitier). L'impôt sur le revenu dépendra de la valeur locative (objective) de l'immeuble (s'il est occupé par le repreneur ou l'usufruitier), respectivement du montant des loyers perçus (s'il est loué). Quant à l'impôt sur la fortune, il sera calculé selon la valeur du bien au moment de la transmission (donc en général revue à la hausse...).
- Si le repreneur décide un jour de revendre l'immeuble, il assumera l'impôt spécial sur le *bénéfice immobilier* (dont le taux diminue en fonction du nombre d'années de détention). Dans certains cas, il sera plutôt soumis à l'impôt ordinaire sur le revenu à raison de ce bénéfice (pour un taux généralement plus élevé et non dégressif avec le temps).
- A ces impôts «classiques», qui tous comportent leurs diverses subti-



lités, s'ajoutent les spécificités des régimes particuliers que nous avons évoqués: société immobilière, droit de superficie, droit d'habitation, etc.

Toute transmission d'une demeure historique nécessitera donc au préalable un examen attentif de ses effets fiscaux, immédiats et à terme. On veillera cependant à ne pas choisir un scénario en raison seulement d'un impôt modéré: les règles en matière de taxation changent en effet plus vite que le droit civil, et une famille pourrait regretter d'être prise dans un carcan qu'elle apprécie peu si elle ne l'a adopté que pour un bénéfice fiscal qui s'est entre-temps évanoui.

Reste qu'en dehors de tous ces impératifs légaux (et moraux), une des principales contraintes attachées aux demeures historiques est le **mode de vie** qu'elles supposent:

- Construites à une époque qui ignorait le confort moderne, elles nécessitent des travaux considérables et coûteux pour atteindre le niveau exigé de nos jours (chauffage central efficace, cuisine à la page, salles d'eau de qualité, etc.).
- D'autre part, leur ancienneté et leur taille contribuent en général à alourdir leurs frais d'entretien.
- Enfin, conçues pour recevoir des invités et abriter un nombre important d'habitants (plusieurs

générations familiales, avec leur domesticité), elles répondent souvent mal aux désirs des familles contemporaines, qui vivent en petit nombre, avec peu de personnel (quand elles en ont) et profitent moins des salons en enfilade (voire simplement des salles à manger) que de vastes cuisines et de salles de bain nombreuses...

Le repreneur d'une demeure historique intégrera ces éléments dans sa réflexion, en fonction du mode de vie qu'il entend assumer – et de celui que pourraient bien adopter un jour ses propres successeurs. ■



## QUELLES PARTICULARITÉS FISCALES POUR LA TRANSMISSION DE LA DEMEURE HISTORIQUE ?

Sous l'angle fiscal, la transmission de la demeure historique est la dernière des trois phases du cycle reliant un individu à la demeure historique.

Ce cycle peut être décomposé en **trois phases**, comme suit :

1. l'acquisition,
2. la détention,
3. la transmission.

La plupart du temps, le propriétaire de la demeure historique en voie de transmission est un simple *maillon de la chaîne de détention*, entre la génération précédente dont il détient la demeure et la génération suivante à laquelle il la confiera.

Lorsqu'il cherchera la solution fiscalement optimale de transmission de la demeure historique (troisième et ultime phase de son propre cycle de détention), le propriétaire se posera naturellement la question de l'optimisation des phases du cycle suivant, celui du prochain membre de la famille qui deviendra le nouveau détenteur de cette demeure.

Dans l'idéal, le propriétaire de la demeure historique anticipera les grandes lignes du cycle de son successeur et les trois phases de ce prochain cycle. Au minimum il cherchera à optimiser fiscalement les deux premières phases du cycle de son successeur, celle de l'acquisition, miroir de sa transmission, et celle de la détention de cette propriété.

Enfin, il sera sage de sa part, une fois ces grandes lignes circonscrites, d'associer son successeur présomptif dans sa réflexion, pour trouver avec lui la meilleure façon de lui transmettre la demeure historique, sous l'angle fiscal, en effectuant une restructuration cas échéant, en préambule à la transmission.

Chacune des trois phases d'un cycle de détention de la propriété génère différents types d'impôts. Dans son cheminement intérieur, le propriétaire de la demeure historique en voie de transmission doit tous les prendre en considération. Les impôts en question viendront frapper chacune de ces trois phases du cycle de cette propriété de la façon suivante :

### 1. En premier lieu, lors de l'acquisition de la demeure historique :

Ce sont les *impôts sur les mutations* (au sens large), qui sont prélevés (droits d'enregistrement, droits de donation, droits de succession, etc.).

### 2. Ensuite, lors de la détention de la demeure historique :

a) La demeure historique représentant un patrimoine, l'impôt sur la fortune est le premier élément à prendre en considération, qui pose les questions de détermination :

- i. du taux d'impôt applicable :
  1. celui des personnes physiques (pouvant aller jusqu'à 1%) ?
  2. celui des personnes morales, en présence d'un tel véhicule de détention (de 0.5% à 1%, pour les sociétés de capitaux ou autres personnes morales) ?
- ii. de l'assiette taxable :
  1. fortune réévaluée ou pas ?
  2. fortune :
    - a. brute, sans défalcation des dettes (cas de l'impôt immobilier complémentaire) ?
    - b. nette, après défalcation des dettes (cas de l'impôt sur la fortune) ?

b) L'impôt sur le revenu net, ou sur le bénéfice net, est le deuxième élément à prendre en considération pour la fiscalité de la demeure historique, qui pose les questions de détermination :

- i. du taux d'impôt applicable :
  1. celui des personnes physiques (pouvant aller jusqu'à 45%) ?
  2. celui des personnes morales, en présence d'un tel véhicule de détention (de 13% à 24% environ pour les sociétés de capitaux ou autres personnes morales) ?
- ii. de l'assiette taxable :
  1. quel revenu ? mesuré selon quels critères ? ceux de la valeur locative ou comptable ?
  2. quelles déductions ? les frais d'entretien ? les frais de restauration ? les dépenses d'économie d'énergie ? les amortissements ?

### 3. Enfin, au moment de la transmission de la demeure historique (avec ou sans restructuration) :

Les impôts suivants sont alors prélevés et doivent

par conséquent être pris en considération :

- a) L'impôt sur les plus-values nettes réalisées, impôt qui pose la question de la détermination :
  - i. du taux d'impôt applicable :
    1. celui des personnes physiques ? (au barème ordinaire de l'impôt sur le revenu, progressif jusqu'à 45% ? ou au barème spécial des plus-values immobilières, dégressif en fonction de la période de détention, de 50% à 10%, voire 0% ?)
    2. celui des personnes morales, en présence d'un tel véhicule de détention (de 13% à 24% pour les sociétés de capitaux ou autres personnes morales) ?
    3. éventuellement les deux niveaux d'impôt, en cas de détention par un véhicule soumis à la double imposition économique (imposition du bénéfice réalisé, puis distribué à l'associé de la société de capitaux) ?
  - ii. de l'assiette taxable :
    1. quelle plus-value ? (réelle ? totale ou ajustée de l'inflation ? comptable ?)
    2. quelles déductions ? (le prix d'achat ? les frais d'acquisition ? les impenses ? les frais de transmission ? l'inflation ?)
  - iii. du *différé d'imposition possible* ? dans certains cas particuliers privilégiés ?
    1. notamment en cas de emploi, restructuration, succession, donation, etc. ...
    2. mais certaines conditions doivent être remplies pour en bénéficier...
- b) L'impôt sur les transactions juridiques et sur les mutations au sens large (cf. leur description ci-dessus, lors de la phase d'acquisition) ;

Il découle de ce qui précède que les **trois questions classiques qui se posent en matière de gestion fiscale** appelleront également une réponse adéquate pour la demeure historique et sa **transmission**, permettant de trouver la fiscalité la plus adaptée au cas d'espèce, à savoir :

1. A l'occasion de cette transmission de la demeure historique, est-il possible de *convertir un certain type de revenu* en un autre type de revenu, imposé à un régime plus favorable ?
  - par exemple en convertissant des revenus ordinaires imposables au taux de 45% en plus-values exemptées ou taxables à un régime privilégié (IBGI), à des taux de 10% ou 0% ?

2. A l'occasion de cette transmission de la demeure historique, est-il possible de *convertir le revenu d'une période fiscale* en un revenu d'une autre période fiscale ?
  - par exemple en obtenant un différé d'imposition (notamment pour cause de emploi, restructuration, donation ou succession) permettant :
    - i. de constater le revenu à un moment différé dans le temps, où le barème d'impôt applicable est plus faible ?
    - ii. d'obtenir un gain d'intérêt économisé sur une dette fiscale dont l'exigibilité est différée dans le temps, sans qu'elle ne porte d'intérêt ?
3. A l'occasion de cette transmission de la demeure historique, est-il possible de *changer la poche – la personne – débitrice de l'impôt* ?
  - par exemple en transférant le bien à une personne fiscalisée à un barème plus faible, qu'il s'agisse :
    - i. d'une personne physique (par exemple les descendants) ? ou
    - ii. d'une personne morale (l'entité utilisée comme véhicule de détention) ?

Ce cadre et ces questions posés, de multiples réponses fiscales peuvent être apportées aux différents cas de transmission. La multitude des réponses possibles est due au vaste choix, parmi les diverses institutions juridiques du droit privé à disposition du propriétaire, institutions juridiques inventoriées dans ce cahier.

De nombreux exemples illustratifs de certains aspects de cette fiscalité sont répertoriés sur le site internet genevois de Domus Antiqua, en lien avec les différentes solutions exposées dans ce cahier.

Les détenteurs successifs de la demeure historique doivent garder à l'esprit que la fiscalité de cette propriété accroît par principe le fardeau. A cet égard, une *fiscalité maîtrisée* peut maintenir ce fardeau à un niveau raisonnable pour la génération future, afin de *ne pas mettre en danger sa pérennité* en mains familiales. La génération qui transmet peut directement influencer sur ce fardeau. Qu'elle transmette avec le fardeau le plus acceptable possible.

# Cas classiques

«S'il n'y a pas de solution c'est qu'il n'y a pas de problème.»

Jacques Rouxel, *Les Shadoks*



Illustrons à présent les explications qui précèdent en décrivant quelques scénarios de transmission souvent observés dans la pratique.

Afin de les exposer dans une suite logique, on peut se les représenter sur une chaîne dont les maillons s'échelonnent entre deux extrêmes: d'un côté la priorité donnée à la liberté individuelle – donc à la personne – et de l'autre la priorité à la sauvegarde de l'immeuble – donc à l'objet. Entre ces deux idéaux, en soi aussi respectables l'un que l'autre, on trouvera dans l'ordre (et en simplifiant à peine):

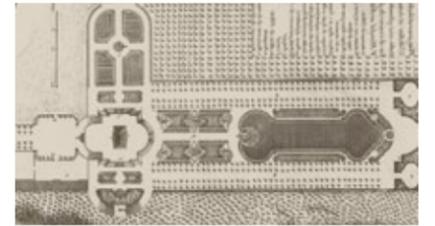
- d'abord la propriété individuelle de parcelles voisines (après division) – c'est le premier cas classique, ici qualifié de «hameau»;
- puis la propriété d'appartements mis en PPE – c'est le deuxième cas,

- appelé ci-dessous «condominium»;
- ensuite et successivement: la copropriété ordinaire (avec ou sans règlement sur l'utilisation du bien), la société immobilière, la société simple, l'indivision de famille (et l'hoirie prolongée, si l'immeuble provient d'un héritage) – tous ces cas évoqués plus loin sous la dénomination de «communio»;
- enfin la fondation de famille et la fondation ordinaire, voire l'attribution à une collectivité publique ou une institution d'intérêt général – derniers scénarios envisagés, sous le label «indépendance».

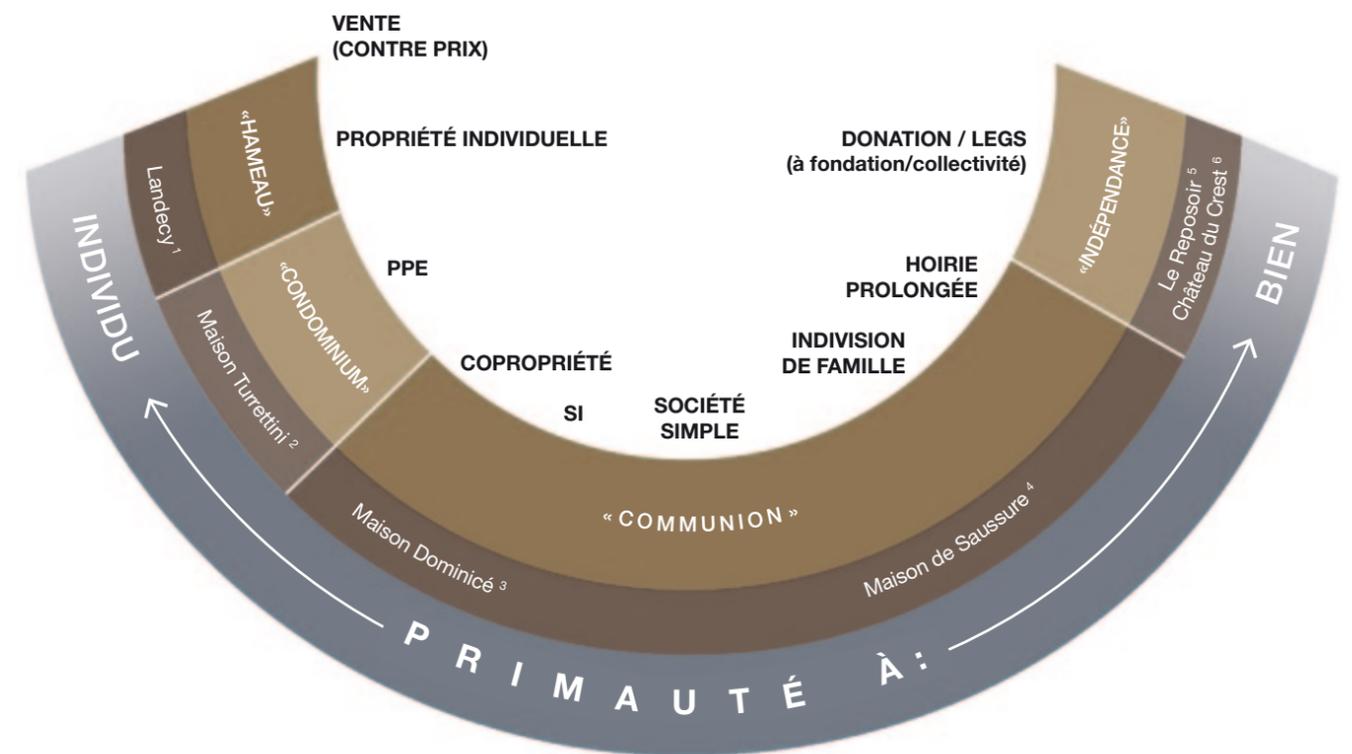
Cette chaîne peut en réalité être disposée en collier car, à bien considérer ses extrémités, celles-ci se rejoignent. En effet, si la sauvegarde maximale de l'immeuble tend à le céder à une fondation (voire à une institution publique), l'ultime liberté individuelle consiste évidemment à disposer d'argent et donc à le vendre. Or, dans

ces deux cas extrêmes, la demeure est «aliénée» et quitte le giron familial. D'ailleurs, les deux bouts du collier se rapprochent d'autant plus que la vente se révèle parfois en fait le meilleur moyen de sauvegarder le domaine, en évitant sa dispersion (par exemple si l'acheteur, grâce à sa propre situation financière et sa sensibilité culturelle, est mieux placé que les propriétaires vendeurs pour le conserver comme un tout).

On présentera ces divers scénarios de transmission autour de quatre cas imaginaires, dans lesquels le lecteur pourra peut-être se reconnaître peu ou prou. Pour chaque état de fait, on décrira la philosophie adoptée et les moyens de la mettre en œuvre, sans en cacher les risques et en suggérant quelques variantes. Les remarques des propriétaires interviewés ne se rapportent donc pas exactement au scénario décrit, mais à leur situation personnelle, qui s'y apparente. ■



## Le « collier » des possibles



Voir exemples:

- <sup>1</sup> page 27
- <sup>2</sup> page 31
- <sup>3</sup> page 34
- <sup>4</sup> page 36
- <sup>5</sup> page 40
- <sup>6</sup> page 42

## A. « Hameau »

**P**remier état de fait envisagé : Deux frères sont cohéritiers d'une parcelle unique, proche de la ville, située entièrement en zone agricole et comprenant une maison de maître (indivisible), deux bâtiments de dépendances inexploités, ainsi que des terres affermées à un paysan voisin. Dans la demeure historique habite le frère aîné, tandis que le cadet vit à l'étranger.

Le souhait des propriétaires est de se répartir les bâtiments, chacun se retrouvant chez lui (d'où la dénomination de « hameau » adoptée en titre). Ils entendent cependant conserver en commun les terrains agricoles (qui d'ailleurs, vu leur situation, pourraient un jour être déclassés en zone constructible).

Pour **mettre en œuvre** leur volonté :

- Ils procèdent tout d'abord à une division parcellaire, afin d'isoler les bâtiments et de créer une nouvelle parcelle pour la maison principale (avec son dégagement naturel), deux parcelles pour les dépendances (et leurs jardins respectifs), une autre pour la cour commune (qui appartiendra aux trois parcelles bâties), et une dernière pour les terres agricoles. A cette occasion, les frères prévoient quelques servitudes entre les parcelles bâties, pour organiser un harmonieux voisinage, et constituent aussi, entre ces trois immeubles, des droits de préemption croisés (mais dont la durée ne peut excéder vingt-cinq ans).
- Les frères sollicitent ensuite le

désassujettissement au droit foncier rural des parcelles bâties (à condition de démontrer qu'elles ont perdu tout caractère agricole). S'il est prévu que des parcelles de peu d'étendue résultent de la division, celle-ci devra également être autorisée par l'autorité compétente.

- D'autre part, les frères requièrent, pour les dépendances, une mesure de protection du patrimoine, afin de permettre leur transformation en logements.
- Puis ils sollicitent l'autorisation de transformer les dépendances.
- Cela fait (sous réserve d'obtenir ces feux verts et après le temps nécessaire), ils signent un contrat de partage immobilier pour attribuer la maison principale au frère aîné et au cadet les deux dépendances (désormais constructibles). Les valeurs n'étant pas identiques, l'aîné doit au cadet une compensation financière (soulte), payable par annuités et garantie par une hypothèque légale sur la maison de maître.
- Les frères s'attribuent aussi un droit au gain, au cas où l'un d'eux procéderait à une vente au cours des vingt-cinq ans qui suivent, le bénéfice à partager se réduisant de 4 % par année.
- Quant aux terres agricoles, les frères les conservent en commun, sous forme d'une hoirie prolongée, dont ils décident d'exclure le partage pour un temps. C'est donc ensemble qu'ils en assumeront la gestion et les charges, et qu'ils jouiront des revenus et d'une éventuelle plus-value (dans l'hypothèse d'un futur déclassement).

« *Chacun chez soi et les moutons seront bien gardés.* »

Adage populaire

- Enfin, le frère cadet fait transformer les dépendances, en finançant au besoin les travaux par un emprunt hypothécaire sur ces bâtiments (sans restriction grâce au désassujettissement agricole). Il décidera ensuite d'utiliser les nouveaux logements pour l'usage de sa propre famille ou la location à des tiers.

A plus longue échéance, ce scénario laisse ouverte la question de la maison de maître, puisque celle-ci est indivisible : quel sort la génération suivante (soit les enfants du frère aîné) lui réservera-t-elle ? On peut y voir le **risque** qu'à terme la demeure historique ne quitte le giron familial pour cette raison.

A titre de **variante**, si les frères souhaitent assurer aux bâtiments une gestion plus communautaire (et notamment conserver des droits de préemption réciproques sans limite de temps), ils pourraient constituer tout leur patrimoine bâti en propriété par étages « horizontale ». Dans ce cas, les trois bâtiments (la maison principale et les deux dépendances) formeraient les lots de la PPE, à répartir entre les frères ; si une des dépendances peut elle-même contenir plusieurs appartements, ces derniers pourraient aussi devenir des lots indépendants. Les frères prévoiraient des servitudes respectives d'usage des jardins privés, et le maintien de la cour comme partie commune de la PPE. Seules les terres agricoles resteraient à part, conservées en commun par les frères (comme ci-dessus). ■

## PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE

### PROPRIÉTÉ MICHELI À LANDECY

*Entretien avec Ariane Micheli Lardy et François Micheli*



*Quelles sont les circonstances qui vous ont amenés à vous répartir votre propriété ?*

L'augmentation du nombre de propriétaires (cinq au moment du partage, avec quinze descendants directs) au fil des générations ne permettait plus de fournir ou créer un logement pour chacun dans la propriété, et rendait les prises de décision de plus en plus compliquées. On se trouvait dès lors avec deux catégories de propriétaires : ceux qui logeaient dans la propriété avec un loyer « famille » (plus ou moins justifié par la charge de s'occuper de la propriété), et les autres, de plus en plus nombreux, sollicités pour les gros travaux et le paiement des impôts. Certains bâtiments nécessitant des réinvestissements importants, cette forme de détention avait donc atteint ses limites, et les rapports entre les membres de la famille s'en ressentaient.

*Pourquoi avoir choisi cette forme de détention ?*

Très attaché au domaine, où chacun a des souvenirs d'enfance et dont la famille est propriétaire depuis plusieurs siècles, aucun des cinq propriétaires ne souhaitait céder sa part. Il était donc clair qu'il fallait créer des lots de bâtiments à répartir. Une première option étudiée prévoyait la répartition des bâtiments et du domaine agricole, par lots. Elle a été écartée, notamment en raison du démantèlement du domaine qui en résultait. La solution retenue a conduit au maintien du domaine, par la répartition des seuls bâtiments et de leurs jardins, autour des cours qui restent communes, et au sein du domaine agricole qui reste lui aussi commun. Le domaine est ainsi préservé, les sujets à traiter en famille sont réduits au minimum (les cours et le domaine), et l'ensemble est relié par un jeu de servitudes

## PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE

(aspects, affectations, entretien des cours, alimentations et écoulements...). A noter le droit de préemption en cas de vente de lots, pour favoriser le maintien dans la famille de l'ensemble des lots (pour renforcer ce but, nous aurions même pu prévoir un droit de préemption qualifié, par exemple avec un prix d'exercice à 80% du prix offert par un tiers). La répartition a eu lieu il y a dix ans, et le résultat est globalement très satisfaisant. Nous aurions certes pu opter pour une PPE, solution qui avait été envisagée par une branche de la famille, mais n'a finalement pas été retenue, alors qu'avec le recul elle aurait pu encore mieux préserver le domaine dans son intégrité.

*Comment s'est déroulé le processus de transmission ?*

Les premières discussions entre propriétaires, avec ou sans leurs descendants, nous ont maintenus pendant des années dans une impasse. Le problème était déjà objectivement compliqué à régler; s'il devait être traité par les membres d'une même famille, avec des liens affectifs, il devenait insoluble, et douloureux. Nous sommes sortis de cette impasse grâce à des conseillers externes. Un collègue d'experts a été mandaté, avec un expert par branche. Dans une première phase, chaque expert défendait la branche qu'il représentait. Dans une deuxième phase, les experts se sont «émancipés» de leur branche, pour proposer ensemble une répartition de lots, ainsi que des valeurs d'attribution (respectivement des soultes). Ce rapport d'experts

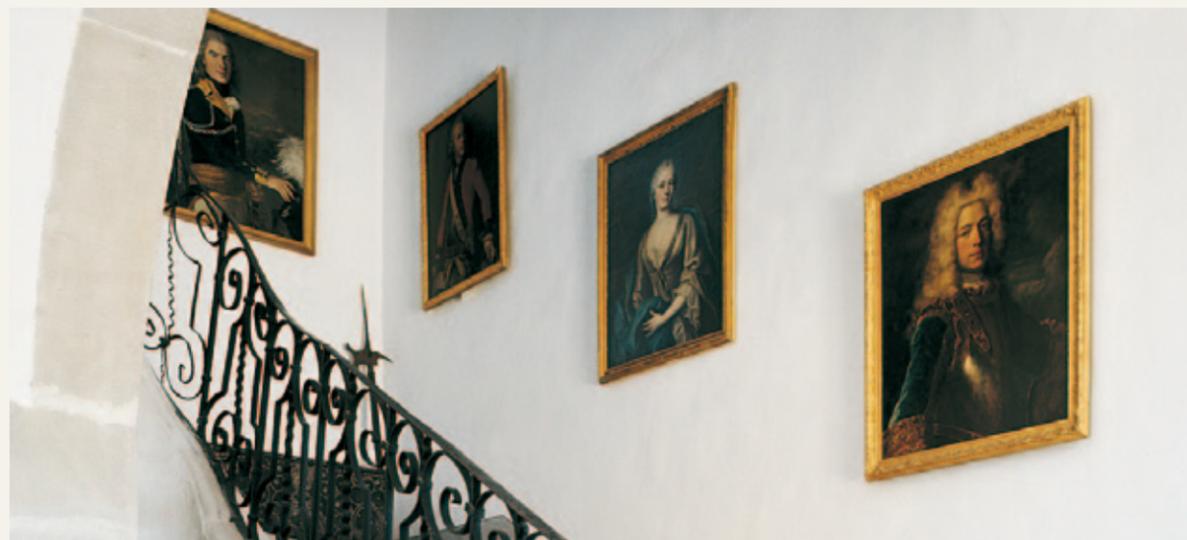
a été une décision collégiale des experts, tous les experts la défendant et chaque expert s'en faisant l'avocat auprès de «sa» branche. Ce processus a été salvateur.

*Avez-vous des recommandations à donner aux propriétaires dans une situation similaire ?*

Dans un partage comme celui que nous avons réalisé, chacun des cinq propriétaires pouvait considérer qu'on lui demandait de renoncer à environ 80% des bâtiments auxquels il était attaché viscéralement. C'est un pas important à franchir, mais qu'il est possible de franchir en se focalisant sur les éléments positifs du changement: le maintien d'un domaine (l'objet! qui a aussi son mot à dire), la reconstruction de bons rapports de famille (moins on a en commun, mieux on s'entend), et l'attribution de sa part (ici environ 20%) de manière exclusive. Pour y parvenir, l'appui de tiers, externes, nous semble indispensable.

*Avez-vous d'autres conseils à donner ?*

Il est salvateur de relativiser l'exigence de maintien absolu d'une propriété dans une famille. C'est salvateur objectivement, pour la propriété elle-même (que défend Domus Antiqua), qui risque de perdre son âme par des découpages ou des bâtiments complémentaires intempestifs. Et c'est salvateur aussi subjectivement, pour les propriétaires, qui auront plus de chances de s'entendre s'ils ont moins en commun.



«On ne jouit bien  
que de ce qu'on partage.»

Mme de Genlis, *Les Mères rivales*, 1800

## B. « Condominium »

**S**ituation de base: Deux immeubles citadins, comptant chacun plusieurs appartements, sont propriété l'un du mari, l'autre de son épouse. Un des deux bâtiments est grevé d'une dette hypothécaire. Le couple a quatre enfants (dont un fils avec lequel les relations sont tendues, et une fille de cinquante ans sans postérité). Tous les appartements sont loués (à la famille ou à des tiers); certains appartements sont rénovés, d'autres, vétustes.

La famille souhaite répartir les appartements entre les enfants, sans pour autant en dépouiller les parents de leur vivant. A terme, les enfants visent un mode de gouvernance individualiste pour les appartements mais collectif pour les parties communes des bâtiments (ce que les Anglo-Saxons qualifient volontiers de «condominium»).

La **mise en œuvre** intervient comme suit:

- Les parents soumettent les deux bâtiments au régime de la propriété par étages (PPE), mais en gardent la propriété (chacun le sien).
- A cette occasion, ils négocient avec le créancier (banque) une fragmentation du prêt hypothécaire sur les différents appartements, de manière à constituer quatre lots d'appartements dont la valeur cumulée nette (donc diminuée de leurs dettes respectives) est à peu près équivalente (en vue de leur future répartition entre les enfants).
- Ils concluent ensuite, avec leurs quatre enfants, un pacte succes-

soral, où les parents se lèguent réciproquement un usufruit global sur les immeubles (de sorte que le survivant en aura les revenus et les charges). D'autre part, ils y déterminent comment, à leurs décès respectifs, les appartements (avec leurs dettes hypothécaires) se répartiront entre les enfants; en cas d'inégalité des quatre lots, des soultes seront exigibles au dernier décès des parents – c'est donc à ce moment-là seulement que chaque enfant aura hérité la propriété des appartements lui revenant, en aura la jouissance, et devra verser ou recevoir une éventuelle soulte.

- Si le fils «difficile» ne consent pas à signer le pacte familial, les parents pourront le conclure avec leurs trois autres enfants, en prévoyant un contenu similaire. L'enfant non signataire conservera alors le droit de contester les dispositions prises, au cas où sa réserve serait lésée dans l'une ou l'autre des successions parentales – ce qui n'est pas certain si son lot équivaut grosso modo à ceux des autres et se compose équitablement d'appartements provenant de ses deux parents.

Au chapitre des **risques**, et comme dans toute situation où des arrangements sont pris longtemps avant leur exécution finale (ici la durée entre la signature du pacte et le dernier décès des parents), on doit soigneusement s'abstenir de tout comportement qui tendrait à modifier l'équilibre prévu par le pacte. Par exemple, si des travaux s'avèrent nécessaires dans un appartement, il conviendra de veiller à

leur financement, pour ne pas avantager injustement l'enfant destinataire de l'appartement (pour l'éviter, la rénovation pourrait intervenir par augmentation du prêt hypothécaire grevant cet appartement, afin que la plus-value des travaux soit compensée par l'aggravation de la dette).

On peut en outre envisager des **variantes**:

- Tout d'abord, des droits de préemption peuvent être stipulés à l'intérieur de chacune des deux PPE (donc entre les divers appartements), et cela sans limite de temps. On pourra même ajouter des droits de préemption croisés d'un bâtiment à l'autre, mais ceux-ci limités alors à vingt-cinq ans au maximum.
- Des droits au gain réciproques pourraient être prévus en cas de vente par un enfant de l'un ou l'autre de ses appartements.
- Ensuite, si le parent survivant peut se contenter du revenu locatif de son propre immeuble (sans compter sur celui de l'autre conjoint), on pourra prévoir en sa faveur, plutôt qu'un usufruit global, un simple droit d'habitation sur l'appartement qu'il habite (s'il est situé dans l'immeuble du premier époux décédé).
- D'autre part, la fille sans postérité pourrait accepter de voir ses appartements grevés d'une charge de substitution fidéicommissaire résiduelle, en ce sens que, ce qu'il en restera à son propre décès (respectivement le produit de leur vente si elle se décidait un jour à les aliéner) reviendra alors, non pas à

ses propres héritiers (nécessairement indirects, et donc soumis à un impôt successoral lourd), mais aux autres descendants de ses parents (donc en principe ses frères et sœurs, et cela en gratuité d'impôt successoral).

- Franchissant un pas supplémentaire, cette fille pourrait même consentir à n'hériter aucun appartement en propriété et ne recevoir que l'usufruit de plusieurs d'entre eux. C'est évidemment différent, car elle ne pourra pas les revendre.

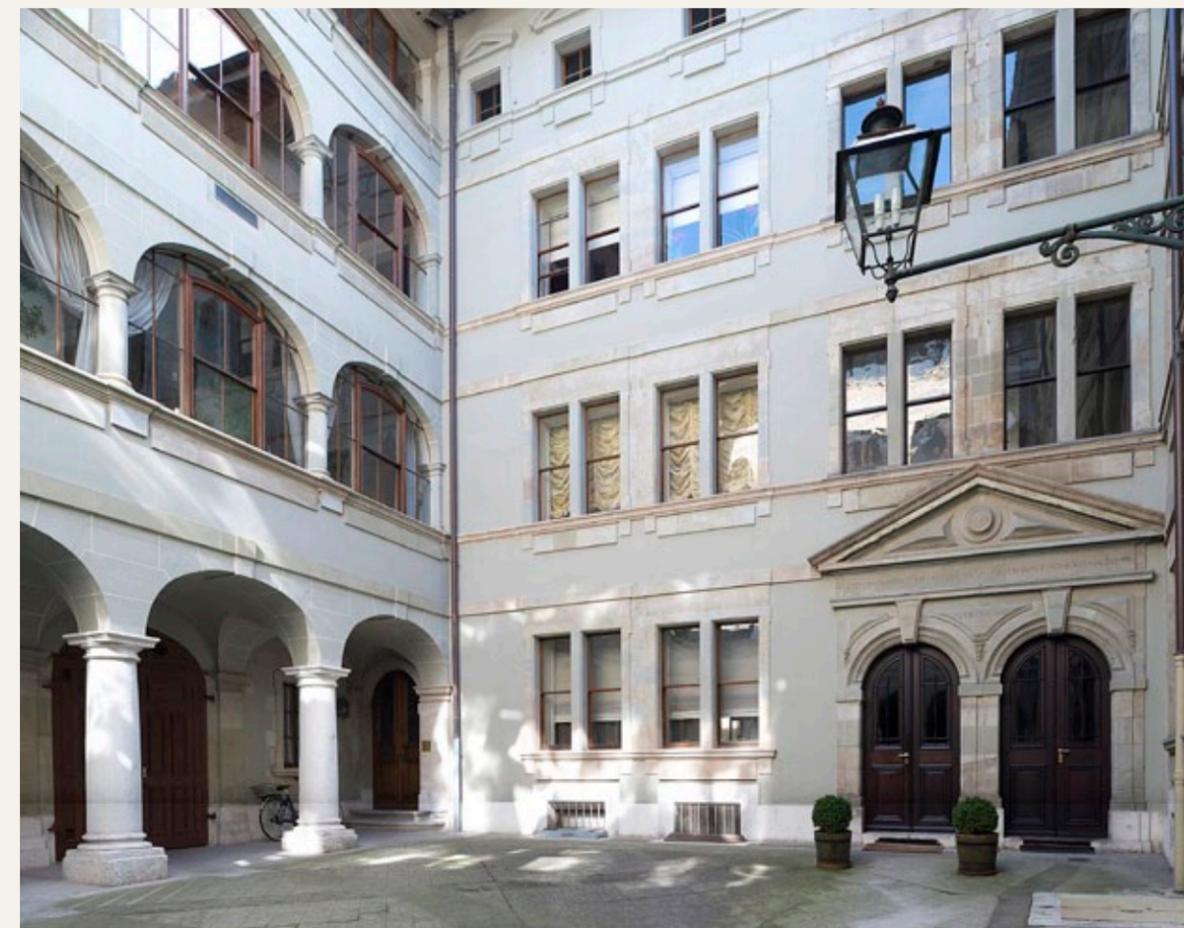
Mais, si elle est disposée à se satisfaire de leurs revenus, elle pourra alors exiger que son usufruit porte sur un nombre d'appartements plus élevé que ceux qu'elle aurait reçus en propriété (car la valeur de son usufruit doit équivaloir approximativement à la propriété à laquelle elle renonce), ce qui lui procurera donc un revenu supérieur à celui de ses frères et sœurs. Son usufruit n'entrerait cependant en force qu'après le décès de ses deux parents. ■



## PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

### MAISON TURRETTINI RUE DE L'HÔTEL DE VILLE 8

*Entretien avec Jean Turrettini*



#### *Comment êtes-vous devenu propriétaire de ce bien ?*

Mon père, ancien ambassadeur de Suisse, avait longtemps vécu à l'étranger avec ma mère, ma sœur et moi. Mais il était désireux de nous «ré-enraciner» à Genève, terre de ses aïeux, et notamment dans la maison historique de la rue de l'Hôtel de Ville, qui lui appartenait en partie. Lui-même ne possédait en effet que la moitié de l'ancienne demeure, car celle-ci avait été divisée au cours du XX<sup>e</sup> siècle en deux parties, formant des parcelles distinctes et voisines, s'imbriquant autour d'une cour commune. L'autre moitié de bâtiment, mise en propriété par

étages il y a plusieurs décennies, appartient encore à diverses personnes sans lien familial particulier entre elles, tandis que mon père possédait seul sa moitié de bâtiment. A son décès, ma sœur et moi en avons donc hérité, tandis que ma mère recevait des droits d'usufruit sur ce bien où mes parents s'étaient établis.

#### *Comment avez-vous alors procédé ?*

Il s'est naturellement agi, avec ma sœur, de nous répartir les biens familiaux. C'est alors que nous avons décidé de nous constituer, nous aussi, en PPE

## PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

et de nous répartir les appartements. Pour cela, nous avons fait estimer, par un expert, l'immeuble et ses différentes composantes. Cela nous a permis de veiller à une répartition équitable des lots, en fonction aussi des autres éléments du patrimoine paternel, et en tenant compte de la valeur des droits de jouissance de ma mère sur certaines parties du bâtiment. C'est ainsi que, deux ans après la mort de mon père, nous avons pu nous partager la demeure.

*Pourquoi avoir choisi le régime de la PPE ?*

Notre intention était de permettre à chacun de nous de disposer de ses lots de manière indépendante, mais en respectant l'esprit familial qui a présidé à la transmission de la maison depuis si longtemps. C'est ainsi que nous avons prévu des droits de préemption «qualifiés», qui permettraient à chacun de nous deux, si l'autre vendait ses lots, de les lui racheter au montant fixé dans notre partage, simplement indexé, et non pas au prix offert par un tiers acheteur. Cette disposition nous a notamment permis de fonder le partage sur des valeurs raisonnables, qui ne tiennent pas compte d'une éventuelle plus-value spéculative liée au caractère exceptionnel des lieux.

*Avez-vous prévu d'autres clauses particulières ?*

Nous avons également introduit un droit au gain. Ce qui signifie que, si ma sœur ou moi, ou l'un de nos héritiers, vendait tout ou partie de ses lots à un tiers, et réalisait alors un bénéfice substantiel par rapport aux valeurs retenues dans le partage, ce gain serait réparti par moitiés entre nos deux branches. Une telle mesure me paraît, elle aussi, de nature à faciliter la répartition des biens, car elle permet de se contenter d'estimations conservatrices, donc sans intégrer un « goodwill » esthétique et historique qui pourrait rendre tout partage insupportable économiquement.

*Pensez-vous que cette philosophie prévaudra pour vos descendants ?*

Je le crois, et me réjouis que, malgré leur jeune âge, ils soient tous déjà attachés aux lieux, tant du côté de ma sœur que du mien. Je suis donc convaincu que, le moment venu, ils sauront renouveler nos accords, et s'inscrire dans la tradition séculaire dont nous sommes les héritiers, même s'ils devront évidemment grandir avec un monde en constante évolution, et souvent peu adapté à de telles demeures. Mais le privilège de les habiter vaut, je crois, quelques sacrifices.



«*Tout seul on va plus vite,  
ensemble on va plus loin.*»

Proverbe africain

## C. « Communion »

Troisième cas de figure: L'épouse est propriétaire, à la campagne, d'un ensemble immobilier où elle vit avec son mari et qui comprend plusieurs bâtiments (situés en zones agricole et de bois et forêts), ainsi qu'un terrain nu proche du village voisin (en périmètre constructible). Le couple a cinq enfants, tous très attachés aux lieux; certains d'entre eux habitent sur place (pour des loyers symboliques). La famille ne dispose pas d'importantes liquidités.

Le souhait de tous, dans le respect d'une tradition héritée de leurs prédécesseurs, est de continuer autant que possible de gérer la propriété ensemble (en « communion »).

Ils conviennent de la **mise en œuvre** suivante :

- La mère donne la nue-propriété de l'ensemble bâti à ses enfants, tout en s'en réservant l'usufruit (à elle et subsidiairement à son mari).
- Les enfants apportent ce patrimoine à une société simple constituée par eux cinq et dont le contrat précise les principales règles: durée (probablement longue), quotes-parts internes et droits de vote, organes éventuels, modalités de transfert des parts (seulement au sein de la famille?), droit de sortie (contre quelle indemnisation?), arbitrage en cas de conflit, etc.

- La mère conserve la propriété du terrain constructible, afin d'éviter que sa donation ne provoque une forte réévaluation fiscale. Elle rédige donc un simple testament, pour qu'à son décès le terrain revienne aux enfants (éventuellement avec l'usufruit de leur père) et qu'ils l'intègrent alors au patrimoine de leur société simple.

Comme souvent, les **risques** sont ici en somme les revers de la médaille: des désaccords futurs sur la gestion commune, ou la frustration de ceux qui voudraient un jour quitter la société simple et trouveraient l'indemnité de sortie trop faible. En outre, et indépendamment du régime juridique, un sentiment d'injustice pourrait surgir à terme en raison du loyer trop modique payé par les membres de la famille habitant sur place.

A titre de **variantes** à la société simple:

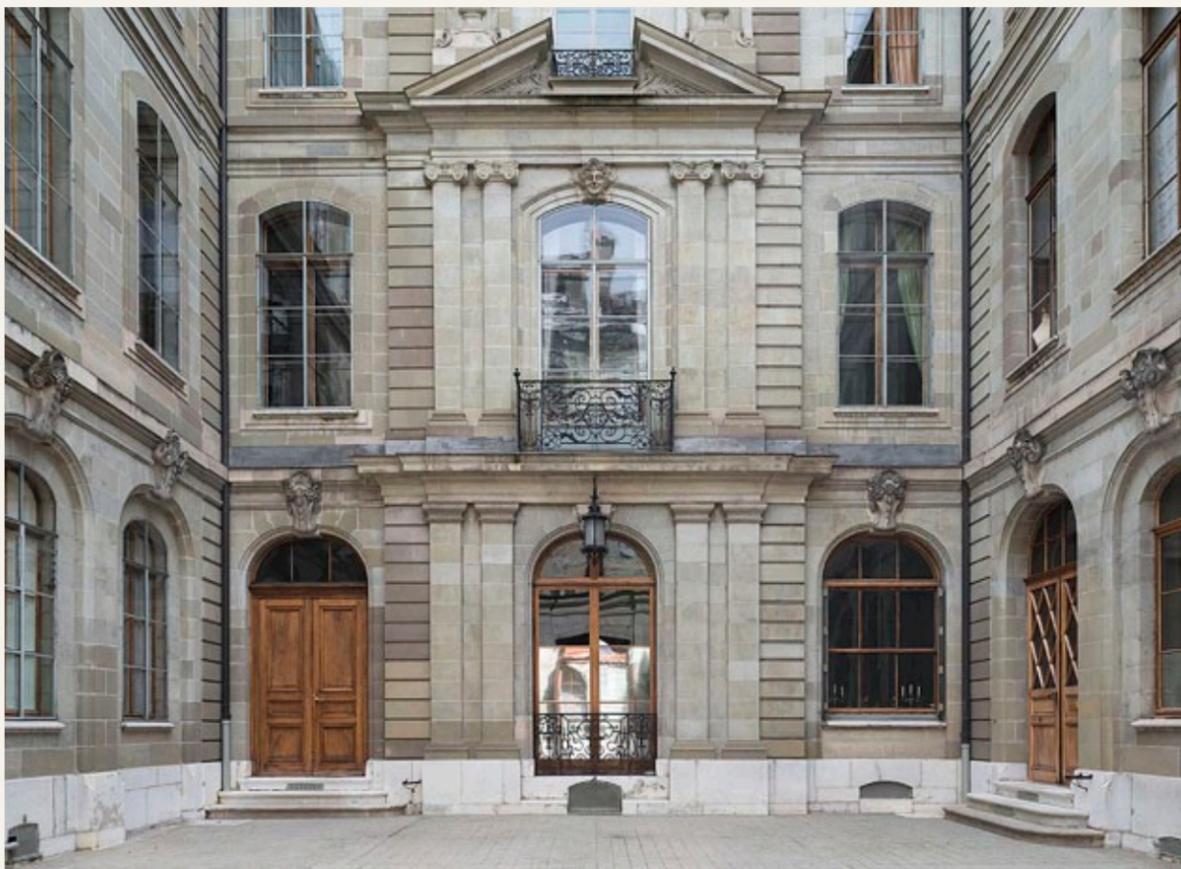
- Les enfants pourraient se constituer en indivision de famille, dont le

régime juridique reste très voisin de celui d'une société simple, avec cependant un peu moins de souplesse.

- S'ils souhaitent au contraire davantage d'indépendance dans leur mode de détention, les enfants pourraient préférer un régime de copropriété entre eux. Dans cette hypothèse, chacun pourra (théoriquement au moins) hypothéquer sa part, voire la vendre, mais en respectant alors le droit de préemption légal des autres copropriétaires. Un règlement pourra apporter quelques précisions supplémentaires, par exemple sur l'utilisation des immeubles. Quant au partage de la copropriété, il ne peut être exclu d'avance que pour cinquante ans au maximum (par acte notarié).
- Enfin, les enfants pourraient choisir de constituer une véritable société immobilière, dont ils deviendraient ainsi les actionnaires, se liant au besoin par une convention d'actionnaires. ■



## COPROPRIÉTÉ

**MAISON DOMINICÉ  
RUE DES GRANGES 4***Entretien avec Jean-Evrard Dominicé***Quel est aujourd'hui le mode de propriété de votre immeuble ?**

L'immeuble est actuellement détenu par trois cousins, dont mon père (qui est en fait usufruitier, mes sœurs et moi étant les nus-proprétaires de sa part). Le régime légal est celui de la copropriété, au prorata des parts des différents copropriétaires. Cela dit, en pratique, nous nous considérons comme un tout, les «consorts Dominicé».

**Comment l'immeuble est-il utilisé par ses propriétaires ?**

Les consorts s'attribuent les appartements en fonction de leurs quotes-parts respectives. Ils de-

viennent alors locataires des appartements qui leur sont attribués. Les loyers versés sont employés pour financer le fonctionnement et la rénovation de l'ensemble de l'immeuble. Chaque copropriétaire-locataire peut ensuite jouir de ses lots, soit en les occupant lui-même, soit en les sous-louant à des tiers.

**Et comment vous répartissez-vous les divers appartements ?**

La chose est rendue possible par la relative homogénéité du bien. Celui-ci comprend en effet trois grands appartements, de prestige comparable (rez-de-chaussée avec jardin, premier étage soit «bel étage», et deuxième étage mieux agencé avec des pla-

## COPROPRIÉTÉ

fonds moins hauts et correspondant mieux au style de vie actuel). En outre l'immeuble contient deux appartements plus petits mais agréables (rez avec jardin, ainsi que dans les combles), et enfin quelques chambres de bonnes. Cela permet d'accueillir tout le monde et de distribuer des lots correspondant aux pourcentages, sans devoir fractionner la propriété ou indemniser l'un ou l'autre des consorts.

**Cela a-t-il toujours fonctionné ainsi ?**

Cette forme de détention s'est développée au cours des passages de générations, par nécessité, pour assurer le maintien du bien d'un seul tenant et son bon entretien. Sur plusieurs générations, depuis l'acquisition en 1839 par notre aïeul Denis Dominicé, il n'y avait qu'un héritier mâle possible, de sorte que l'immeuble lui revenait, selon la logique du temps, tandis que les filles se voyaient dédommagées par l'attribution d'autres biens.

**Et plus récemment ?**

Mon arrière-grand-père a eu cinq enfants, quatre fils et une fille. Ceux-ci se sont réparti un certain nombre d'objets mais ont développé pour l'immeuble ce système de consortium, qui encore une fois pouvait satisfaire tout le monde grâce au nombre d'appartements de même catégorie, donc grâce à la relative homogénéité du bien par rapport à d'autres propriétés. A la suite de diverses successions et de rachats intrafamiliaux, nous nous sommes retrouvés dans la situation actuelle, plutôt favorable, où le nombre de propriétaires s'est réduit sur les trente dernières années.

**Et comment comptez-vous faire à l'avenir ?**

Notre génération s'efforcera de suivre la même logique, en désignant un héritier par branche encore propriétaire, et ce dernier devra indemniser ses frères et sœurs sur la base d'une valeur de marché, ajustée en fonction des limitations de transfert de propriété du bien et de ses charges importantes.



## INDIVISION DE FAMILLE

MAISON DE SAUSSURE  
RUE DE LA TERTASSE 2*Entretien avec Jacques de Saussure*

*Votre immeuble est en indivision de famille. Comment en êtes-vous arrivés à ce régime juridique peu commun ?*

Le choix de ce mode de détention est lié aux circonstances particulières de notre famille. Le hasard des successions a fait que mon père s'est retrouvé propriétaire de deux maisons de famille d'une importance et d'une qualité comparables. Deux de ses enfants étaient disposés à reprendre ces biens, mais, au moment où il prévoyait sa succession, trouvaient encore prématuré d'attribuer les maisons à l'un ou à l'autre. Il a donc été décidé d'attendre, et de trouver une solution temporaire, jusqu'au moment où les deux maisons seraient attribuées chacune à un seul propriétaire.

*Pour quelle solution avez-vous alors opté ?*

Le notaire consulté sur cette question par mon père a suggéré l'indivision. L'avantage de la formule choisie est qu'elle permet, en cas de décès de l'un des deux propriétaires indivis, que le survivant n'ait pas automatiquement à accepter les héritiers du défunt comme co-indivis. En effet, la capacité de trouver une entente pour la gestion d'un tel patrimoine est beaucoup plus difficile lorsqu'il faut inclure les représentants d'une troisième génération ou les conjoints respectifs.

## INDIVISION DE FAMILLE

*Excluez-vous qu'une indivision puisse perdurer ?*

Je suis convaincu que, pour la bonne gestion de maisons de famille, il est essentiel qu'au moins une personne se sente la mission d'en être propriétaire, d'en assurer l'entretien, puis de la transmettre dans le même esprit à la génération suivante. Cette personne doit avoir la compétence, la disponibilité, la proximité et les moyens d'assumer cette responsabilité. Une gouvernance claire est nécessaire, et c'est la raison pour laquelle les solutions de copropriété et d'indivision sont potentiellement problématiques, et que je ne les conçois que comme transitoires.

*Envisageriez-vous de transférer la propriété à une entité juridique tierce ?*

La gestion d'une maison de famille par une fondation ou un trust a aussi pour effet de mettre la responsabilité de la gestion entre les mains de tiers, qui ne pourront pas se comporter en propriétaires. Si la nature et la taille du patrimoine le permettent, c'est plutôt une fortune mobilière qu'il faut placer dans le trust ou la fondation, permettant ainsi l'entretien de la maison de famille, dans le cas où celui qui en reprend la responsabilité n'a pas les moyens financiers de l'assumer. Une fortune mobilière, elle, se prête en effet très bien à une gestion par des tiers.



## D. « Indépendance »

«*Ad augusta per angusta.*»

Victor Hugo, *Hernani*, 1830

**D**ernier état de fait examiné : Un père divorcé, à la tête d'un solide patrimoine financier, possède une prestigieuse maison de maître (avec jardin d'agrément et logement pour le personnel), héritée de sa famille et proche du centre urbain. Les enfants du propriétaire n'ont guère vécu eux-mêmes sur place et sont actuellement établis à l'étranger.

Le père, conscient du caractère historique de la demeure, souhaite avant tout veiller à sa sauvegarde à long terme, quel que puisse être le lien conservé avec sa descendance (et donc en toute « indépendance »). Si toutefois un de ses enfants était désireux (et financièrement à même) d'y habiter un jour, il entend lui laisser cette possibilité.

Pour **mettre en œuvre** ses volontés :

- Le père crée une fondation de famille en faveur de ses descendants, pour leurs frais d'éducation, d'établissement, d'assistance et autres analogues. Il préside lui-même le conseil de fondation, dans lequel il intègre un de ses enfants et des tiers (par exemple juriste, financier, gérant immobilier).
- Il fait donation (« dotation ») à la fondation de son immeuble, des éléments principaux de son mobilier et d'une importante somme d'argent, en vue des prestations statutaires à ses descendants et de l'entretien de la propriété.
- La fondation obtient un accord fiscal (« ruling ») sur le traitement

de l'immeuble dans le calcul de ses impôts futurs (valeurs locative et en capital).

- Le père se réserve, à titre personnel, l'usufruit de l'immeuble et de son contenu, pour y vivre jusqu'à sa mort, à ses frais.
- Pour le choix des habitants suivants de la demeure, un règlement ad hoc de la fondation spécifique qu'à loyer égal préférence sera donnée aux descendants du fondateur.
- Ce dernier signe enfin un pacte successoral avec ses enfants, où ceux-ci acceptent que l'ensemble des biens donnés à la fondation ne soit pas décompté dans la future succession de leur père (puisque à défaut, selon les valeurs retenues, cela pourrait léser leur réserve).

Les **risques** liés à ce scénario sont de diverses natures. Tout d'abord, le patrimoine financier de la fondation pourrait à terme ne pas suffire à assumer les frais d'entretien de la propriété (malgré le loyer reçu d'un futur locataire). Quant aux enfants, ils pourraient se désintéresser progressivement de la demeure, rompant en somme avec la tradition familiale. Enfin, si le conseil de fondation accordait des faveurs à certains descendants (sous forme par exemple de mise à disposition plus ou moins gratuite de la demeure), la validité même de la fondation pourrait être un jour remise en cause par un descendant mécontent (problématique de la fondation dite « d'entretien »).

Le père propriétaire envisagera peut-être les **variantes** suivantes :

- Au lieu d'attribuer son bien à une fondation de famille, il pourrait en doter une fondation ordinaire, dont le but principal ne serait alors plus de soutenir une famille, mais de sauvegarder le patrimoine historique qui lui est confié. Dans ce cas, la fondation serait soumise à l'autorité de surveillance étatique.
- De manière à réduire les impôts de la fondation (qu'elle soit ordinaire ou de famille), le capital financier destiné à l'entretien de l'immeuble pourrait être attribué, non pas à la fondation propriétaire de la demeure, mais à une autre entité (par exemple trust), de droit étranger celle-ci et défiscalisée en Suisse, dont le but exclusif serait d'assumer ces travaux d'entretien. Un tel scénario nécessiterait toutefois l'assentiment préalable de l'autorité fiscale (ruling).
- Obéissant à une logique différente, le père pourrait laisser la propriété de la maison (et de son mobilier) revenir à ses enfants, mais en attribuer, pour plusieurs décennies (au maximum cent ans), l'usufruit à une fondation dont le but serait la sauvegarde du domaine (quitte à réserver un droit d'habitation à ses enfants sur certaines parties habitables). Un tel scénario préviendrait toute décision précipitée des enfants et les priverait de la gestion du domaine, dont on espère qu'il revienne plus tard à des descendants mieux disposés.
- Si, à la réflexion, le père se convainc que ses descendants n'ont aucun lien fort avec la demeure et qu'ils hériteront par



ailleurs de lui des sommes importantes, il pourrait se résoudre à léguer son bien à la collectivité publique (Etat ou commune de situation), voire à une institution d'intérêt public (qui y établirait peut-être son siège social).

- En suivant un raisonnement voisin, le père pourrait décider finalement de vendre l'immeuble à un amateur, quitte à s'en réserver l'usufruit sa vie durant. ■



## FONDATION DE FAMILLE

## LE REPOSOIR À PREGNY-CHAMBÉSY

*Entretien avec Natalie Rilliet***Pourquoi avoir créé une fondation de famille ?**

A la fin des années 1950, ce sont les charges liées à l'entretien et au maintien d'un grand domaine et d'une demeure historique, tout comme le souci de maintenir ce patrimoine dans la famille, qui ont incité Richard Pictet à envisager une fondation de famille. Ainsi, à sa demande, ses deux fils Hubert et Jean-Michel Pictet ont accepté de donner à une nouvelle fondation de famille une surface de 83 000 m<sup>2</sup> et les bâtiments qui s'y trouvent. Cela correspondait à une partie de la propriété paternelle (abritant les bâtiments et les terrains alentour), et non à la totalité.

**Quels sont les buts de cette fondation ?**

La fondation a pour but de subvenir ou contribuer aux frais d'éducation, de dotation et d'établissement des descendants de Richard Pictet. Mais elle a aussi pour mission de maintenir la parcelle reçue dans son état actuel. Afin de pouvoir répondre à ces deux objectifs, la fondation a reçu un capital financier. Il est également prévu que, dans le cas où des circonstances imprévisibles rendraient impossible le

maintien du domaine, le produit de sa vente viendrait augmenter le capital de la fondation, qui continuerait de subsister pour soutenir économiquement les membres de la famille.

**Comment la fondation fonctionne-t-elle ?**

Un règlement détermine son fonctionnement. Elle est administrée par un conseil constitué de membres de la famille. Au fil des ans, ce conseil est passé de trois à six personnes. Le conseil se réunit aussi souvent que les affaires l'exigent, mais au minimum une fois par an. Les décisions du conseil sont prises à la majorité. Un procès-verbal des séances est tenu, et un rapport annuel de gestion est établi et accompagné de la vérification des comptes. En fonction des problèmes et des questionnements, la fondation peut avoir recours à des conseils d'experts (notaires, avocats, fiscalistes...).

**Qui est aujourd'hui en charge de la gestion ?**

Actuellement ce sont les troisième et quatrième générations, depuis la création de la fondation,

## FONDATION DE FAMILLE

qui la gèrent. Le conseil se compose de six membres (deux par branche) – il faut savoir que, si la deuxième génération comptait deux descendants de Richard Pictet, la quatrième en compte huit et la cinquième déjà sept ! Les membres du conseil se répartissent les dossiers courants et à suivre, en fonction de leurs compétences et de leur disponibilité. Ils se tiennent au courant par email ou téléphone, et peuvent se réunir pour traiter de points importants en dehors de la séance annuelle.

**Quelles sont vos préoccupations actuelles ?**

Outre les épineux dossiers d'aménagement du territoire, d'élargissement des voies de communication à proximité, etc., l'enjeu financier et l'adaptation à un mode de vie en mutation sont nos préoccupations majeures. Comment continuer d'assumer les deux buts de la fondation alors que la dotation financière de départ était modeste ? Comment gérer une famille en expansion dont les membres vivent aux quatre coins du monde et ont des modes de vie et des moyens financiers divers ? Comment transmettre cet attachement au domaine à des générations qui n'y passent que quelques jours de vacances par an ?

**Quels conseils donner à des propriétaires voulant s'inspirer de votre exemple ?**

En 1975 (mort de Richard Pictet), à l'occasion d'un premier bilan, force était de constater que les dépenses dues à l'entretien d'un tel domaine dépassaient les moyens de la fondation. En 2013, la deuxième génération s'éteignait avec Hubert Pictet, et c'est à nouveau le même constat. Nous ne pouvons que conseiller de prévoir une dotation suffisante, qui anticipe dans la mesure du possible l'évolution du coût de la vie, et une gestion alliant prudence et maintien du capital. Il faut également dire qu'en près de soixante ans, le statut juridique de ces fondations s'est passablement modifié, gagnant en complexité.

**Quels contacts avez-vous avec les pouvoirs publics ?**

Afin de préserver l'intégrité de cette propriété classée, il est important pour la fondation de maintenir un dialogue avec les autorités sur les questions d'amé-

nagement du territoire. La fondation doit développer des projets lui permettant de se financer mais également de répondre aux exigences du XXI<sup>e</sup> siècle. Les procédures sont longues et il est difficile de trouver des solutions. D'autre part les constantes modifications du régime des zones, de même que l'élargissement des infrastructures routières et ferroviaires, exercent une pression croissante sur le terrain de la fondation, le grignotant petit à petit. Face à ces enjeux territoriaux, la fondation se sent menacée dans son intégrité, tout en étant soumise, elle, à des règles au caractère immuable.

**Comment les descendants de Richard Pictet s'accommodent-ils de la fondation ?**

Gérer des affaires en famille n'est pas toujours simple. Comment répondre aux attentes de tous ? de ceux qui vivent sur la propriété et en assument la gestion, comme de ceux qui n'y sont que de passage ? Comment ne pas créer de clivage entre les membres du conseil et les autres descendants ? Au fil des générations, le nombre de personnes concernées tout comme la dispersion de la famille peut générer des tensions, même si la source de tension (la propriété) est aussi un élément fédérateur.

**Quel bilan en tirez-vous ?**

L'attachement se relâchant pour certains, se renforçant pour d'autres, l'éloignement physique ou sentimental, de même que la situation financière de chacun, devraient inciter les fondateurs de telles fondations à prévoir quelques issues. Si la fondation permet de placer le patrimoine en tête de liste d'une succession, peut-être faut-il aussi prévoir de pouvoir redonner, après un certain temps, la priorité aux individus, ou du moins la possibilité de revoir les modalités les unissant à ce bien patrimonial. Car, même si nous ne posséderons jamais ce domaine à titre individuel, nous en sommes les garants pour les générations futures. Aujourd'hui nous nous interrogeons, comme l'avait fait Richard Pictet en son temps, sur le meilleur moyen de préserver ce domaine historique, afin de permettre à ceux qui en ont la charge de pas en supporter que le poids, mais également d'en retirer une certaine fierté, tout en se sentant investis d'une mission.

## FONDATION ORDINAIRE

## CHÂTEAU DU CREST À JUSSY

*Entretien avec Yves Micheli***Quelles préoccupations ont inspiré vos réflexions successorales ?**

Devenir propriétaire d'une demeure historique (comme de tout patrimoine familial) signifie pour moi s'engager à poursuivre prioritairement les trois missions suivantes. D'abord assurer sa pérennité et la transmettre aux générations futures dans les meilleures conditions possibles. Ensuite la mettre à disposition des membres de la famille qui y ont leurs racines et souvent leurs souvenirs d'enfance (par exemple pour des fêtes et réunions de famille). Enfin l'entretenir, l'animer et l'ouvrir sur le monde extérieur.

**En quoi la fondation vous a-t-elle paru une réponse adéquate ?**

Cette structure m'a semblé être la meilleure pour atteindre ces trois objectifs. Elle rendait tout d'abord ce patrimoine pratiquement inaliénable. D'autre part, elle évitait la solution de facilité qui consiste à

léguer son patrimoine en indivision à ses enfants, ce qui ne fait que repousser le problème d'une génération, en le compliquant en raison d'éventuels petits-enfants (il n'y a, à mon avis, pas de pire option qu'une indivision pour transmettre une demeure historique, car elle porte en elle les germes mortifères d'un morcellement probable, d'une vente, voire d'une brouille de famille quasi programmée). Ensuite, la fondation permet de compenser les revenus et les dépenses du domaine, dans le compte de pertes et profits, d'où une économie d'impôts considérable par rapport à une propriété gérée en nom. Enfin la fondation assure au moment du décès du propriétaire une transition en douceur et contrôlée par le conseil de fondation, quelle que soit la situation, sans risque d'impôts successoraux.

**Et pourquoi avoir créé une fondation ordinaire (plutôt qu'une fondation de famille) ?**

Parce que l'idée était de la centrer sur ce patrimoine lui-même, plutôt que sur ma famille. C'est ainsi

## FONDATION ORDINAIRE

que le but principal de la fondation est d'assurer la pérennité du Château du Crest, en tant que patrimoine national. Et ce n'est qu'à titre subsidiaire que les statuts prévoient aussi d'entretenir et perpétuer les liens historiques de la famille Micheli avec le Crest. Bien sûr, comme toute fondation ordinaire, la Fondation Micheli-du-Crest est soumise à la surveillance de l'autorité étatique compétente, à qui elle doit, chaque année, rendre des comptes.

**Comment la fondation est-elle organisée ?**

Comme toute fondation, elle est administrée par un conseil de fondation. Vu les pouvoirs de celui-ci, il est évident que sa composition revêt une importance extrême. En ce qui concerne la Fondation Micheli-du-Crest, il est actuellement composé de sept membres, soit cinq représentants des diverses branches de la famille et deux membres extérieurs, pouvant apporter leur impartialité en cas de désaccord familial, ainsi que leur expérience professionnelle.

**Et qui gère le domaine au quotidien ?**

Contrairement à la situation habituelle, où c'est généralement le propriétaire qui désigne l'un de ses enfants comme son successeur, c'est ici le conseil de fondation qui nomme l'occupant et gérant du domaine, différence essentielle qui permet un certain contrôle extérieur sur le choix du gérant et sa gestion. Ce système peut permettre d'éviter entre autres qu'un « fils de famille » soit désigné par son père pour reprendre ce patrimoine, alors qu'il n'en a peut-être ni l'envie ni les

compétences. En effet, la fondation ouvrant le jeu à l'ensemble des descendants de la famille, rien n'empêche de désigner un lointain cousin au profil idéal – et cela en évitant tout impôt de succession.

**Quelle est la position du gérant ?**

Contrairement au propriétaire, qui fait ce qu'il veut, l'occupant-gérant de la fondation, nommé par le conseil, rend des comptes sur sa gestion, ce qui permet au conseil d'intervenir en cas de besoin. Il est clair que le gérant de la fondation ne jouit pas de la même liberté d'action que s'il était propriétaire. Mais cela ne doit en principe pas poser de problème, dès lors que ses motivations et la finalité de sa gestion sont parfaitement définies et coïncident forcément avec celles des membres du conseil, dont l'accompagnement et les avis peuvent constituer un soutien précieux.

**Et comment voyez-vous l'avenir ?**

Grâce à la fondation, l'entretien et la pérennité du Crest ne dépendent pratiquement plus de l'état de fortune du propriétaire, dès lors que les dépenses et les recettes sont non seulement équilibrées, mais également structurellement pérennes (fermage, loyers et revenus du capital pour ce qui est des recettes et, du côté des dépenses, salaires, frais d'entretien, assurances et impôts). La fondation étant donc indépendante financièrement, le gérant peut être choisi grâce à son profil et à ses compétences, plutôt qu'en raison de sa fortune, ce qui me paraît particulièrement important pour sélectionner le meilleur candidat possible.



## Et ailleurs ?

«*Nous envions le bonheur des autres,  
les autres envient le nôtre.*»

Publius Syrus, *Sentences*, I<sup>er</sup> s. av. J.-C.

Pour d'évidentes raisons, les réflexions qui précèdent ciblent le cas de demeures et de domaines genevois. Dans quelle mesure pourraient-elles s'appliquer à des immeubles situés dans d'autres cantons suisses ? voire à l'étranger ? Et, inversement, ces autres cantons ou pays connaîtraient-ils des solutions alternatives qui mériteraient d'être considérées, ne serait-ce qu'à titre de loi «désirable» ?

Pour l'espace **helvétique** d'abord, relevons que l'essentiel de notre droit est aujourd'hui fédéral, et par conséquent commun à tous les cantons. C'est notamment le cas de tout le *droit civil*, si bien que s'applique indifféremment dans toute la Suisse la plupart des institutions juridiques que nous avons croisées: division parcellaire, PPE, servitudes, usufruit et droit d'habitation, copropriété, société simple, indivision, hoirie, droit de superficie, substitution fidéicommissaire, SI ou fondation, mais encore donation, testament, pacte successoral, droits au gain ou de préemption, ainsi bien sûr que les réserves héréditaires et le droit foncier rural.

On signalera cependant, dans le domaine qui nous intéresse, une institution inconnue à Genève mais qu'on rencontre ailleurs en Suisse: les *fidéicommiss de famille*. Il s'agit de patrimoines séparés (typiquement une maison de maître ou un domaine historique), liés à une famille de manière inaliénable, de telle sorte que ses membres peuvent en jouir selon un ordre de succession préétabli.



Ainsi, le bien n'étant pas la propriété individuelle de son détenteur, il échappe au carcan des réserves héréditaires. On peut dès lors imaginer qu'aux yeux de plusieurs propriétaires cette institution puisse prendre des allures de panacée – du moins si l'on n'est pas réticent à son parfum d'Ancien Régime et qu'on soit éthiquement prêt à s'affranchir de l'égalité de traitement entre les enfants. Mais qu'on ne se berce pas d'illusion: la constitution de tout nouveau fidéicommiss de famille est prohibée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1912 (ce qui exclut d'en introduire à Genève), et seuls ceux qui existaient avant cette date demeurent valables.

Quant au *droit administratif*, il reste en Suisse largement cantonal, et peut varier notablement d'un canton à l'autre. Cela s'applique en particulier au droit de la construction et surtout

au droit fiscal, si bien que chaque scénario devra systématiquement être vérifié en fonction de la fiscalité locale.

Pour ce qui concerne des immeubles situés à l'**étranger**, il faut partir de l'idée qu'aucune des solutions examinées ici n'est exportable telle quelle. Peut-être est-il tout au plus imaginable de rechercher, dans le droit du lieu de situation de l'immeuble, des institutions analogues permettant d'arriver au résultat escompté.

A l'inverse, les droits de nos voisins sont parfois susceptibles d'offrir des solutions intéressantes, certes inapplicables en Suisse, mais dont on pourrait s'inspirer au moment de dessiner la dévolution d'une demeure helvétique – ou simplement rêver, comme d'un futur droit éventuel. ■



### EXEMPLE

#### LA GRANDE-BRETAGNE

Le droit des *trusts* s'y développa au Moyen Age déjà, soit à l'époque des Croisades, afin d'assurer la bonne garde des propriétés en l'absence des croisés. Le trust est resté, depuis lors, une forme de détention privilégiée pour les demeures historiques.

D'autre part, le droit britannique ne connaît *pas de réserve héréditaire*. Les demeures historiques ont ainsi pu se transmettre, de génération en génération, dans une même lignée, en passant généralement à l'aîné des mâles de la famille, selon le principe dit de primogéniture masculine. Même si cette pratique devient de plus en plus désuète, elle reste encore souvent appliquée.

Les défis actuels de la conservation d'une demeure historique en Angleterre sont liés principalement à la fiscalité et aux frais d'entretien. Alors que des subventions sont disponibles pour contribuer aux coûts de fonctionnement de telles maisons, ces dernières ne sont pas exemptées des impôts successoraux. Une série d'initiatives ont toutefois été développées, au cours des siècles, pour éviter cette fiscalité successorale. Nous pouvons en citer quatre:

- La formule de «*conditional exemption*» permet de conserver dans la même famille une demeure et son terrain, en les exemptant des droits de succession et des gains en capital normalement perçus en cas de décès ou de transfert. Ce privilège

n'est cependant possible que contre l'engagement d'entretenir la demeure et de la rendre disponible à la visite du public pendant un certain nombre de jours par année.

- Les propriétés *agricoles* et celles qui exploitent une entreprise peuvent également faire l'objet d'exemptions en matière d'impôts de succession. Ainsi, de plus en plus de propriétés conçoivent des projets entrepreneuriaux (spectacles équestres, «mud runs», réceptions de mariage, etc.), qui couvrent les coûts d'entretien des demeures et, en même temps, libèrent à certaines conditions ces propriétés des impôts successoraux.
- Quant à l'«*acceptance in lieu*», forme de dation en paiement, elle permet le paiement de tout ou partie des droits de succession par le transfert à l'Etat de biens d'importance. Même si le propriétaire se dessaisit de sa propriété, celle-ci est au moins préservée dans son entier pour l'avenir.
- Enfin les donations au «*National Trust*» sont exemptes de droit de succession. Cette institution charitable (*The National Trust for Places of Historic Interest or Natural Beauty*), la plus importante d'Angleterre avec 4,3 millions de membres, préserve et protège en effet des endroits historiques remarquables. A nouveau, même si la famille se dessaisit de son bien, elle en assure ainsi la pérennité. A certaines conditions, elle peut même être autorisée à y résider.

# Conclusion

«*Tradition is not to preserve  
the ashes but to pass on the flame.*»

Attribué à Sir Thomas More, 1478-1535

Détenir une demeure historique représente un double privilège: d'abord celui – heureusement fréquent – de posséder un toit, mais surtout celui – plus rare – qu'il incarne un passé, une tradition, une mémoire. En outre, datant d'une époque où les bâtiments étaient moins nombreux, plus vastes et dans l'ensemble mieux construits, la demeure historique occupe très souvent une position avantageuse (en ville ou à la campagne), elle présente des dimensions exceptionnelles (à l'aune des standards actuels) et la qualité de ses finitions sort le plus souvent du commun. Bref, a priori, il n'y a que des avantages à détenir un tel joyau.

## La difficulté réside dans les proportions.

A l'époque où on les bâtissait, ces maisons représentaient en effet souvent une part raisonnable, voire modeste, du patrimoine de leur constructeur (quelques pourcents à peine pour un homme riche). Or, aujourd'hui, il en va bien différemment. Si l'immobilier en général a connu une explosion des valeurs et occupe une place prépondérante dans la plupart des héritages contemporains, le bilan est pire encore pour les biens historiques, en raison de leurs caractéristiques remarquables (situation géographique, taille, etc.). En outre, ils provoquent des frais en moyenne plus élevés qu'un bâtiment ordinaire: impôts lourds (vu la valeur), rénovations et entretien coûteux



(en raison des dimensions et de la qualité historique à respecter). De tout cela résulte, à quelques exceptions près, une certaine *disproportion économique* dans les patrimoines actuels. Et si, par chance, l'élément financier n'a pas lieu d'inquiéter tel propriétaire fortuné, il y a fort à parier qu'il en ira autrement des générations suivantes.

Mais, plus encore, les demeures historiques posent de nos jours un problème de *proportionnalité au mode de vie*. Comme on l'a évoqué plus haut, elles ont été bâties pour se conformer à des mœurs qui ne sont plus les nôtres (notamment en termes de nombre d'habitants et de style de vie), si bien qu'il est devenu malaisé de les «habiter» pleinement. Cette seconde dispo-



son poids économique (en répartissant celui-ci sur plusieurs têtes). D'une certaine manière, il s'agit donc toujours de rendre l'immeuble plus habitable à nos yeux et plus supportable à nos portefeuilles.

## A l'heure de transmettre, il est par conséquent essentiel de définir des priorités.

Les scénarios «classiques» qu'on a décrits et leurs diverses variantes ont montré qu'ils peuvent se situer sur une chaîne qui va du maximum de *liberté individuelle* (priorité à la personne) jusqu'à l'ultime degré de *sauvegarde de l'immeuble* (priorité à l'objet). Chacun pourra donc se placer sur cette échelle, selon ses convictions, ses espoirs, ses moyens, et choisir le mode de transmission qui lui paraît le mieux convenir à son cas.

Quel que soit le scénario adopté, si l'on souhaite – comme c'est naturel – que la demeure historique reste en mains familiales, on doit se souvenir que ses futurs détenteurs devront assumer un engagement supérieur à la moyenne, à la fois financier (il faut pouvoir) et personnel (il faut vouloir). Il est donc primordial de passer le témoin au *bon moment pour les successeurs*. Si en effet le repreneur envisagé vient tout juste lui-même d'atteindre l'âge de la retraite (comme c'est si souvent le cas aujourd'hui lorsqu'on hérite), peut-être sera-t-il trop tard pour lui (ne voulant plus se lancer dans cette aventure) mais encore trop tôt pour ses propres

enfants (pas assez avancés dans leurs parcours individuels). Or de simples circonstances temporelles de ce genre peuvent provoquer un détachement progressif, fatal à la pérennité d'une détention familiale.

Ainsi, plutôt que d'attendre la panacée d'une structure juridique quelconque, n'oublions jamais que l'essentiel est de transmettre aux successeurs le *goût de la chose*. S'ils l'acquièrent, ils seront disposés aux quelques sacrifices nécessaires. Il faut donc soi-même beaucoup aimer l'endroit, parvenir à le faire aimer aux repreneurs présomptifs, et leur faire confiance. Autrement dit – au risque de donner dans la paraphrase – il est besoin de trois choses: la foi dans la mission, l'espérance dans la suite et l'amour de l'endroit, et, des trois, la plus importante est assurément l'amour. ■

## Résumés des Cahiers pratiques précédents

### CAHIER PRATIQUE N°1 DEMEURES HISTORIQUES ET ASSURANCES (Octobre 2011)

Les propriétaires de demeures historiques ont la volonté de maintenir leur bien immobilier dans la durée. En d'autres termes, il s'agit de les conserver, de les entretenir et de les rénover si nécessaire. «Gouverner, c'est prévoir», prétendait Emile de Girardin.

Il en va de même de la propriété immobilière: il faut prévoir. Mais les aléas du sort en décident parfois autrement.

Et les assurances sont justement là pour prévenir les situations probables, mais incertaines. Avec ce cahier dédié aux «Assurances», Domus Antiqua Helvetica Genève offre un aperçu de ce que les assurances peuvent offrir aux propriétaires d'une demeure historique: le cadre réglementaire et les différents risques assurables et à assurer. Mais surtout, nous souhaitons partager les principales causes de sinistres, les parades possibles, ainsi que certaines leçons, tirées d'expériences de propriétaires et d'exemples concrets, pour «être assuré d'être bien assuré».



### CAHIER PRATIQUE N°2 DEMEURES HISTORIQUES ET NORMES DE PROTECTION (Février 2013)

Le classement, la mise à l'inventaire, le plan de site...

Autant de mesures qui suscitent pour le propriétaire d'une demeure historique à la fois fierté de la reconnaissance publique mais souci d'être privé de la libre disposition de son bien.

Ce deuxième cahier sur les mesures de protection des demeures historiques poursuit un double objectif: d'une part, détailler ce qu'on entend par ces différentes mesures de protection légales. D'autre part, en expliciter les effets pour un propriétaire.

Pour le propriétaire suspicieux d'ingérence étatique dans la libre disposition de son bien, classement et mise à l'inventaire peuvent rimer avec mauvaise nouvelle. Le Comité de Domus Antiqua Genève est d'avis qu'il ne doit pas en être, dans tous les cas, ainsi.

«Dans toute société, le patrimoine se reconnaît au fait que sa perte constitue un sacrifice et que sa conservation suppose des sacrifices», écrivait André Chastel.

Dès lors, il appartient à chacun de conserver son bien, dans un esprit de partenariat avec l'Etat et ses instances, sans soumission ni esprit contestataire, mais avec le souci partagé de transmettre à la prochaine génération un bien embelli de manière juste et respectueuse.



### CAHIER PRATIQUE N°3 DEMEURES HISTORIQUES, «PAYSAGE ET NATURE» (Septembre 2015)

Le thème du Paysage est à la fois vaste par sa thématique et fortement local par son emprise.

Quand il s'agit de «nature de proximité», chacun a sa version qui lui correspond le mieux: l'architecture paysagère, les plantes, les arbres ou encore les prairies sauvages.

Nous avons souhaité aborder cette thématique en apportant notre réponse à la question suivante: Qu'est-ce que le paysage pour une demeure historique?

Nous avons pris le parti d'analyser ce sujet en retenant huit éléments structurants du paysage que sont les arbres, les vergers à haute-tige, les bois et forêts, les haies vives, les surfaces herbeuses, l'eau, l'agriculture, et enfin certains éléments construits.

Chaque élément de ce paysage est interprété pour lui-même, mais aussi en fonction d'un ensemble historique qu'il intègre. De plus, l'appartenance locale, genevoise, est déterminante. Notre paysage est bien différent d'un autre paysage suisse. Nous avons essayé de relever la singularité de chaque élément constituant du paysage.

Enfin, parce que concevoir, aménager ou entretenir de tels éléments du paysage est onéreux, nous avons souhaité, comme pour chacun de nos cahiers, proposer des pistes pour obtenir des aides publiques ou privées, de même que fournir des indications d'ordre fiscal.

Ainsi, nous espérons pouvoir contribuer à impliquer chaque propriétaire dans cette responsabilité citoyenne qu'est la préservation d'un paysage de qualité, entretenu dans le respect de l'histoire et dans un souci de durabilité.



Les Cahiers pratiques peuvent être  
consultés, téléchargés et commandés sur le site  
[www.domusgeneve.ch](http://www.domusgeneve.ch)



## Remerciements aux auteurs

---

### **Nous souhaiterions remercier les principaux contributeurs de cette publication:**

Ce cahier a été conçu, élaboré et rédigé par M<sup>e</sup> Costin van Berchem, notaire à Genève. Sa connaissance profonde de ce sujet, mais aussi sa passion communicatrice, auront permis d'appréhender ce thème d'une manière didactique et experte. Qu'il soit remercié d'avoir porté ce projet, avec autant d'aisance et d'entrain, du début jusqu'à la fin.

Et comme pour les précédents cahiers, nous remercions vivement M<sup>e</sup> Nicolas Merlino et M<sup>e</sup> Frédéric de le Court, avocats à Genève, pour leurs conseils avisés en matière de fiscalité.

Et bien sûr, Monsieur Pascal Bolle, graphiste, pour ses mises en page toujours appréciées qui accompagnent fidèlement Domus Antiqua Helvetica Genève au fil de ses publications.

### Impressum

© Photos: Olivier Zimmermann, Lightmotif - Christophe et Viviane Blatt,  
Ceux d'en face, Bibliothèque Publique et Universitaire, Archives d'Etat, Fotolia.com  
Graphisme: Pascal Bolle  
Impression: Atar Roto Presse SA, Vernier-Genève

© Domus Antiqua Helvetica Genève  
Tous droits de reproduction réservés pour tous supports et tous pays.

Les informations et données fournies dans le présent cahier sont communiquées  
à titre indicatif uniquement, et ne sauraient en aucun cas engager la  
responsabilité de Domus Antiqua Helvetica Genève ou de ses représentants.

# Domus Antiqua Helvetica Genève

---

## Membres du comité

Valentina Anker  
Rémy Best (Président)  
Jacques-Louis de Chambrier  
Thierry Lombard  
François Micheli  
Alfred Necker  
Charles Pictet  
Natalie Rilliet  
Enrico Spinola  
Marie-Christine Streuli  
Costin van Berchem  
Frédéric Weber



MIXTE

Isau de sources  
responsables

FSC® C008839

[www.domusgeneve.ch](http://www.domusgeneve.ch)