

Résumé du Cahier pratique n°4 « Demeures historiques : la transmission »

Le propriétaire d'une demeure historique est en général heureux, mais soucieux. Heureux, car c'est une chance d'habiter un endroit qui se distingue par sa situation, sa beauté, son histoire... Mais soucieux, parce que ce privilège se traduit aussi en sacrifices (de temps, d'énergie, d'argent, de confort parfois) et qu'ainsi, inévitablement, le propriétaire se demande qui, après lui, pourra et voudra bien les assumer. Posséder une demeure historique, c'est donc, intrinsèquement, s'interroger sur la suite, et par conséquent sa transmission.

Il n'y a pas de panacée en la matière. Chaque demeure comporte des caractéristiques propres, inapplicables à une autre, et les solutions qui conviennent à une famille peuvent être inadaptées pour une autre, ou simplement lui déplaire. Dans le dernier Cahier (n° 4) de DAH Genève, on s'efforce donc d'affiner les questions qui doivent être posées, afin d'aider chaque propriétaire à clarifier ses idées, à discerner des perspectives et à mesurer certains risques, pour se forger son avis personnel.



On l'a fait en adoptant un quadruple point de vue. D'abord le Cahier s'intéresse aux objets, aux biens – donc à la demeure elle-même. Sous cet angle, il évoque deux moyens d'agir pour faciliter sa transmission: son fractionnement et sa valorisation.

Fractionner, c'est simple, c'est efficace, et ce n'est pas pour rien qu'on le fait depuis des siècles – si bien d'ailleurs que les anciens domaines ont fondu comme neige au soleil. Pour fractionner, on découpe le terrain, comme on trancherait un gâteau: c'est ce qu'on appelle la division parcellaire. Mais le fractionnement peut aussi intervenir à l'intérieur d'un bâtiment, pour épouser les contours des appartements, un peu comme on détacherait les pièces d'un puzzle: c'est la propriété par étages, la «PPE». Le Cahier signale aussi des modes plus exotiques de fractionnement, comme la PPE «horizontale» (dont les unités ne sont plus des appartements, mais divers bâtiments sur un même terrain), ou encore le droit de superficie, rare

en matière de logement, mais parfaitement envisageable et quelquefois même opportun.

Après le fractionnement, la valorisation. Si certaines parties de la propriété sont inexploitées ou sous-exploitées, on peut en effet songer à les améliorer pour faciliter la transmission du tout. Le Cahier évoque ainsi diverses manières de valoriser l'immeuble, par exemple en élevant une nouvelle construction ou en transformant un bâtiment existant (et le Cahier contient un encart spécial consacré aux transformations en zone agricole). On peut aussi mettre des bâtiments en location, ou encore imaginer une exploitation hôtelière voire touristique ou événementielle des lieux, quand ceux-là s'y prêtent – et que le propriétaire y soit prêt. Et puis bien sûr – même si le sujet est un peu tabou – le Cahier se doit d'évoquer la manière la plus simple, mais la plus radicale, de valoriser l'immeuble, qui est de le vendre, au moins en partie (comme une dépendance, un terrain constructible ou un tableau de maître); cela ne résout pas la transmission de la demeure elle-même, mais peut la faciliter, en injectant de l'argent dans l'équation générale.



Adoptant un deuxième point de vue, le Cahier examine ensuite la transmission dans son aspect humain: les personnes. Et il discute d'abord la question centrale, à savoir qui, parmi plusieurs proches, sera le bon repreneur. Les critères de choix abondent: liens affectifs à l'immeuble, situation financière, aptitude à gérer la demeure (et son éventuel domaine), inclination à «habiter» pleinement une maison de maître, et disposition aux sacrifices qu'un tel train de vie implique. On évoque bien sûr ici les éventuelles contre-prestations dont le repreneur devra s'acquitter vis-à-vis du propriétaire actuel: parfois un peu d'argent, souvent un droit de jouissance (comme un usufruit ou un droit d'habitation), cas échéant la reprise d'une dette hypothécaire, et naturellement la compensation des autres héritiers du propriétaire – ce point étant en général le plus délicat.



Souvent bien sûr, il s'avère impossible de se contenter d'un seul repreneur pour le tout et il faut donc envisager la reprise par plusieurs successeurs, ce qui requiert qu'on détermine comment ceux-ci s'organiseront entre eux. Le Cahier passe en revue les différentes formes juridiques possibles de cette détention à plusieurs, qui sont en vrac: la propriété individuelle d'unités voisines (parcelles ou appartements en PPE), la copropriété, la société immobilière, la société dite «simple» (qui n'est, malgré son nom, ni vraiment société ni vraiment simple), l'indivision de famille, l'hoirie prolongée, ou encore la fondation (ordinaire ou de famille). Le Cahier évoque aussi le cas du bail, signale les particularités de la substitution fidéicommissaire et consacre un encart spécial à l'hypothèse du trust étranger qui posséderait un immeuble en Suisse.



Après cet important chapitre sur la personne des successeurs, le Cahier se penche sur les moments de la transmission, passant en revue les étapes successives et les modalités de son déroulement, avec les différents actes (souvent notariés) qui viendront sceller les accords familiaux. Cet aspect temporel ne doit pas être négligé, car, depuis les prémisses de la réflexion sur le sujet jusqu'aux ultimes conséquences financières de la transmission, il arrive souvent que s'écoulent plusieurs décennies.



Quatrième et dernier point de vue: le Cahier énumère les multiples contraintes auxquelles la transmission est soumise. D'abord évidemment celles du droit successoral. C'est l'occasion de rappeler les différentes réserves héréditaires, et de traiter la situation délicate du remariage et des familles recomposées. Le Cahier propose quelques moyens de s'en accommoder, voire de s'en affranchir, mais sans offrir de solution miracle. Soulignons d'ailleurs que l'égalité de traitement entre les enfants n'est pas seulement présumée par la loi : elle est ancrée dans nos traditions et forme une quasi-obligation morale, qui ne simplifie pas l'exercice.

En dehors du domaine successoral proprement dit, le Cahier rappelle de nombreuses autres législations qui peuvent influer plus ou moins lourdement sur la transmission, comme le droit foncier rural, le droit de la construction, celui des normes énergétiques ou de la protection du patrimoine, le droit du bail, la lex Koller, etc. Un regard particulier est naturellement consacré au rôle déterminant de la fiscalité, sous forme d'un encart

détaillé où sont évoqués les divers impôts qui frappent l'acquisition, la détention et la transmission des biens immobiliers.



Enfin, pour illustrer ces éclairages théoriques, le Cahier détaille plusieurs modes de transmission souvent observés dans la pratique, avec leurs diverses variantes et sans cacher leurs inconvénients respectifs. Cette seconde partie du Cahier est surtout l'occasion de découvrir, sous forme d'interviews, les commentaires personnels de propriétaires genevois qui ont choisi ces structures ou s'en sont inspirés. Ces cas classiques sont décrits dans un ordre qui va de la plus grande liberté personnelle (avec priorité donc à l'individu) jusqu'au plus fort degré de sauvegarde de l'immeuble (avec alors priorité au bien). Entre ces deux idéaux, en soi aussi respectables l'un que l'autre, se déroule une manière de «collier» des scénarios possibles, qu'on a regroupés en quatre catégories principales.



Tout d'abord, sous la dénomination imagée du «hameau», sont examinées des situations dans lesquelles une ancienne grande parcelle est divisée en plusieurs entités nouvelles, attribuées aux divers successeurs du propriétaire initial. Chacun se retrouve donc chez lui, mais il faut naturellement compenser les éventuelles différences de valeur entre les divers lots, organiser aussi le voisinage entre les nouveaux fonds (notamment par des servitudes, des droits de préemption, des droits au gain en cas de revente, etc.), et cas échéant régler le sort de parties qui resteraient communes (p. ex. un domaine agricole). Pour illustrer ce scénario, c'est la famille Micheli qui a bien voulu se prêter à l'exercice de l'interview. C'est ainsi l'occasion de comprendre comment le beau domaine de Landecy, appartenant à cinq frères et sœurs, a été réparti entre eux au terme d'un remarquable processus prévoyant l'intervention d'un collège d'experts (un par branche) qui a contribué de manière décisive au succès du partage familial.



Le deuxième scénario, qu'on a appelé «condominium» à la manière anglo-saxonne, vise des cas d'appartements soumis au régime de la propriété par étages. Ici aussi se pose la question de la valeur des lots respectifs (et donc des compensations entre eux), ainsi que du mode de gestion des parties communes du bâtiment.

L'exemple venant appuyer ce scénario vient de la famille Turrettini, et l'on découvre comment frère et sœur, soucieux à la fois d'indépendance mais d'esprit de famille, se sont réparti leur part de la vaste demeure ancestrale de la rue de l'Hôtel-de-Ville – celle qu'on appelait naguère la «Perle de Genève».



Puis on a regroupé, sous la qualification de «communion», divers cas de figure où les successeurs continuent de détenir l'immeuble ensemble, avec entre eux des liens plus ou moins étroits et des règles plus ou moins sévères. Ces situations sont celles par exemple de la copropriété (simple), de la société immobilière (donc d'une SA), ou encore de l'indivision de famille, voire de la société simple.

Deux fleurons de la Vieille Ville servent ici d'exemple. D'abord la maison Dominicé à la rue des Granges, cas typique de copropriété entre plusieurs cousins qui, depuis des générations, se répartissent à l'amiable l'usage des divers appartements de la demeure familiale, en dédommager les héritiers qui sortent du cercle des copropriétaires. Quant au second exemple, il provient de la famille de Saussure et de la splendide maison de la Tertasse qui accueillait l'an dernier l'assemblée générale de DAH Genève; celle-ci appartient en effet à deux frères en indivision, soit un mode de propriété véritablement communautaire, mais qui n'est ici conçu qu'à titre transitoire, dans l'attente d'une répartition future.



Enfin, dernier scénario envisagé, celui de l'«indépendance», par quoi il faut comprendre en fait l'aliénation, en ce sens que la famille renonce à la propriété et transmet l'immeuble à une entité juridique tierce, qu'elle ne possède plus. C'est bien sûr le cas, à l'extrême, des donations ou des legs à la collectivité publique, mais c'est aussi ce qui se produit si l'on décide de céder sa demeure à une fondation, qui en sera désormais la seule propriétaire.

Deux exemples viennent illustrer le propos. D'abord la magnifique propriété du Reposoir, et ce sont les Pictet de la branche aînée qui détaillent le mode de fonctionnement de leur fondation de famille, avec ses enjeux, ses atouts, mais aussi ses interrogations.

Les interviews s'achèvent sur un entretien avec l'autre branche de la famille Micheli, qui explique pourquoi et comment, pour le fameux château du Crest, le choix s'est porté sur la forme juridique d'une fondation ordinaire – qui à vrai dire n'a d'ordinaire que le nom.

Voilà donc pour ce qu'on a appelé les «cas classiques».



Tout ce qu'on vient de voir est évidemment valable à Genève. Mais qu'en est-il ailleurs ?

Dans le reste de la Suisse, les recettes sont les mêmes et les problèmes, plus ou moins identiques. Seuls quelques cantons peuvent toujours pratiquer les joies délicieusement Ancien Régime des fidéicommis de famille, dont la création n'est cependant plus autorisée et qui ne sont donc pas envisageables au bout du lac.

Quant à l'étranger, on y a parfois développé des modes de transmission originaux. Ils ne sont évidemment pas applicables comme tels en Suisse, mais nos législateurs feraient peut-être bien, un jour, de s'en inspirer. À titre d'exemple, on trouvera un résumé des subtilités qu'offre le droit britannique – où rien n'est décidément comme chez nous.



Pour conclure, le Cahier souligne combien la transmission est un problème naturel, mais délicat. Les paramètres sont nombreux et très divers. Le Cahier s'efforce d'en donner une idée, et tente si possible de trouver un juste milieu entre l'inventaire à la Prévert et les recettes de cuisine, autrement dit entre une somme indigeste et un résumé simpliste – ce n'est pas toujours facile.

Mais qu'on ne se berce pas d'illusions ! Car, au-delà de tout cela, au-delà des structures juridiques et des contraintes, ce qui compte le plus, si l'on veut que la propriété reste en mains familiales, c'est de savoir passer le témoin. Pour cela, il faut d'abord le faire au bon moment pour les successeurs: ni trop tôt, ni trop tard, en fonction de leurs propres parcours personnels. Et puis, surtout, il faut leur transmettre le goût de la chose, car, s'ils l'acquièrent, ils seront disposés aux sacrifices nécessaires. Peut-être est-ce d'ailleurs là que réside la seule vraie clef d'une transmission réussie. ■