

CONFÉRENCE
**L'INDIVISION
N'EST PAS
UNE FATALITÉ**



**L'ÉVITER, L'ORGANISER, EN SORTIR,
LES AVOCATS VOUS DISENT TOUT !**

SAMEDI 2 FÉVRIER 2019
AUDITORIUM DU CA - LE LAMENTIN

EN PARTENARIAT AVEC

9H-12H



PROGRAMME

INTRODUCTION

Mme le bâtonnier
Laurence Hunel Ozier-Lafontaine



et

Directeur Général du Crédit Agricole
Martinique-Guyane
Didier GRAND



PROGRAMME

MODÉRATEUR

Maître Alban-Kévin Auteville



ATELIER 1 : ÉVITER L'INDIVISION

Mme le Bâtonnier Danielle Marceline

M. Jean-françois SABINO,
Responsable Banque Patrimoniale
Crédit Agricole Martinique-Guyane

LA VENTE EN VIAGER

Bâtonnier Marcelline

Validité de la vente. La vente en viager est fondée sur un aléa : la longévité de la vie du vendeur (débirentier).

Modalités de paiement. Il est payé par une rente versée à vie au vendeur et éventuellement par un bouquet payable le jour de la vente

Occupation du logement : Le débirentier ne peut occuper le logement qu'au jour du décès du crédirentier.

BANQUE ET TRANSMISSION

Jean-François SABINO

ORGANIGRAMME DE LA BANQUE PATRIMONIALE

**Responsable
BANQUE PATRIMONIALE
Jean-François SABINO**

**2 Conseillers Privés
Béatrice FANNIS
Joachim DEL OLMO**

**Martinique : 3 Conseillers en
Gestion de Patrimoine
Perrine MONTOUT
Christine PERASTE
Gwladys MARIE-ANGELIQUE**

**Assistante
Banque Patrimoniale
Erika PRIAM**

**Guyane : 1 Conseiller en
Gestion de Patrimoine
Elodie IMBERT**

DÉFINITION

SUCCESSION DES
PARENTS



REMUNERATION

PATRIMOINE

EPARGNE
IMMOBILIER



TRANSMISSION AUX
ENFANTS

NOTRE METIER

C.G.P.
Conseiller en
Gestion de Patrimoine

AVOCAT

EXPERT
COMPTABLE

NOTAIRE

EXPERT
IMMOBILIER

ORGANISER LA TRANSMISSION « DE SON VIVANT »

DONATION

- **Don manuel**
- **Donation-partage**
- **Donation entre époux**
- **Donation par préciput**
- **Donation en avance d'hoirie**

ORGANISATION SUCCESSORALE

- **Testament**
- **SCI Familiale**
- **Démembrement de propriété**

ASSURANCE - VIE

- **Abattement de 152.500 € / bénéficiaire pour tout versement av. 70 ans**
- **Abattement de 30.500 € + Exonération des intérêts pour tout versement ap. 70 ans**

CONFÉRENCE
**L'INDIVISION
N'EST PAS
UNE FATALITÉ**



**L'ÉVITER, L'ORGANISER, EN SORTIR,
LES AVOCATS VOUS DISENT TOUT !**

SAMEDI 2 FÉVRIER 2019
AUDITORIUM DU CA - LE LAMENTIN

EN PARTENARIAT AVEC

9H-12H



PROGRAMME

ATELIER 2 : ORGANISER L'INDIVISION

Maître Lyne Mathurin-Belia
Maître Nathalie Nadir

LES RÈGLES DE MAJORITÉ

Maître Lyne MATHURIN-BELIA

1. Actes d'administration générale de l'indivision

Depuis 2006 . le principe général d'unanimité a été assoupli : l'unanimité n'est pas requise une majorité qualifiée de 2/3 des droit dans l'indivision peut effectuer ces actes.

A noter : Loi LETCHIMY permet, pour les indivisions de plus de dix ans d'écarter les règles de la majorité des deux tiers et de la réduire à 50%.

2. Actes de disposition

Ce sont des actes jugés plus graves. Ils nécessitent l'accord de tous les indivisaires ex la vente d'un bien immobilier.

Avec la Loi LETCHIMY , il suffira que 50% d'entre eux, plus un, soient d'accord pour permettre la vente.

3. Mesures conservatoires ou de sauvegarde des biens

Il s'agit d'acte ne portant pas atteinte au bien et ayant pour but de le préserver. Il peuvent être réalisés par tous les indivisaires.

CONFÉRENCE

**L'INDIVISION
N'EST PAS
UNE FATALITÉ**



L'INTERVENTION JUDICIAIRE EN CAS DE BLOCAGE

Maître Nathalie NADIR

1. La solution de l'habilitation judiciaire ponctuelle : le mandataire ad hoc

Lorsqu'un des indivisaires est hors d'état de manifester sa volonté (absence, éloignement, incapacité),

Pour sauver l'intérêt commun mis en péril par le refus d'un indivisaire

2. La solution du tiers qualifié

- ❖ La désignation d'un mandataire qualifié judiciairement en raison de l'inertie, la carence ou la faute d'un ou de plusieurs héritiers dans la gestion.
- ❖ En cas d'opposition d'intérêts et de mésentente entre les indivisaires, un administrateur provisoire de la succession peut être nommé

CONFÉRENCE
**L'INDIVISION
N'EST PAS
UNE FATALITÉ**



**L'ÉVITER, L'ORGANISER, EN SORTIR,
LES AVOCATS VOUS DISENT TOUT !**

SAMEDI 2 FÉVRIER 2019
AUDITORIUM DU CA - LE LAMENTIN

EN PARTENARIAT AVEC

9H-12H



PROGRAMME

ATELIER 3 : SORTIR DE L'INDIVISION

M. le Bâtonnier Dominique Nicolas
Maître Isabelle Rafaelli

Mme Viviane BELLIARD
Responsable Agence Relais Habitat Crédit Agricole
Martinique-Guyane

LA SORTIE DE L'INDIVISION : NOUVEAUTÉ DE LA LOI LETCHIMY

Maître Isabelle RAFFAELI

Champs d'application

Les indivisaires représentant plus de la moitié des droits indivis peuvent provoquer la vente ou le partage devant le notaire de leur choix.

L'unanimité n'est plus requise.

La loi ne s'applique qu'aux successions ouvertes depuis plus de dix ans.

Exceptions

- ❖ le conjoint survivant résidant dans le bien
- ❖ le mineur ou le majeur protégé
- ❖ l'indivisaire présumé absent

Modalités pratiques

- ❖ Publicité du projet d'acte
- ❖ Notification aux indivisaires
- ❖ L'opposition doit parvenir au notaire dans un délai de 3 mois (4 mois si l'indivisaire réside à l'étranger)
- ❖ En cas d'opposition le Tribunal de Grande Instance doit être saisi pour autoriser l'acte de vente ou de partage.

Les S.C.I

Bâtonnier NICOLAS

- ❖ La création et la rédaction des statuts par un professionnel

- ❖ Les avantages de la SCI :
 - Faciliter la prise des décisions
 - Contrôler l'entrée dans la société en cas d'accident de la vie

LE FINANCEMENT DE LA SORTIE DE L'INDIVISION

Viviane BELLIARD

Rappel :

L'Article 815 du Code civil prévoit que « nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision »

- Un co-indivisaire peut racheter la part de l'autre en lui versant une « soulte ».
- Un versement de soulte peut aussi être nécessaire en cas de partage déséquilibré des biens indivis

La soulte : Somme d'argent que devra s'acquitter le co-indivisaire qui a reçu des biens d'une valeur supérieure à ce qu'il aurait normalement dû recevoir.

➤ Les différentes étapes conseillées :

- ❑ Estimation de la valeur du bien par un professionnel (agent immobilier, notaire...)
 - NB : Dans le cadre d'un divorce ou d'un partage conflictuel, le recours à un expert immobilier, neutre et indépendant, peut être judiciaire.
- ❑ Evaluation du montant de la soulte, qui devra tenir compte
 - De la valeur du bien
 - des éventuels crédits en cours de remboursement, sur le bien
- ❑ Recours au « Prêt bancaire » pour le financement de la soulte

Emprunter pour financer la soulte

Le financement d'une soulte peut s'effectuer comptant ou à l'aide d'un crédit immobilier

Si recours au crédit immobilier :

Le rachat de soulte entre dans la catégorie des « crédits habitat » => crédit classique

- Durée pouvant aller jusqu'à 25 ans
- Taux avantageux
- Une prise de garantie
- Une Assurance des emprunteurs
- Le cas échéant, le montant emprunté comprendra :
 - le capital restant à rembourser sur le(s) crédit(s) en cours
 - Le Financement de la sortie de l'indivision
 - les éventuelles pénalités de remboursement anticipé sur le(s) crédit(s) en cours

Emprunter pour financer la soulte

Votre Conseiller **CREDIT AGRICOLE MARTINIQUE-GUYANE** vous accompagne.

Des simulations de prêt habitat permettront :

- de rechercher le financement adapté à votre capacité de remboursement
- d'avoir une vue détaillée des différents éléments :
 - le montant des mensualités de prêt immobilier
 - le montant estimé des frais de notaire, frais de garantie, frais de dossier
 - le taux du prêt immobilier - la durée – la garantie – l'assurance des emprunteurs
 - Le montant de l'apport personnel

UNE REPOSE ADAPTEE A VOTRE SITUATION

CONFÉRENCE
**L'INDIVISION
N'EST PAS
UNE FATALITÉ**



**L'ÉVITER, L'ORGANISER, EN SORTIR,
LES AVOCATS VOUS DISENT TOUT !**

SAMEDI 2 FÉVRIER 2019
AUDITORIUM DU CA - LE LAMENTIN

EN PARTENARIAT AVEC

9H-12H



PROGRAMME

CLÔTURE DES TRAVAUX

Mme le bâtonnier Laurence Hunel Ozier-
Lafontaine