

Un expert pour comprendre Droit et fiscalité

# Conflits de propriété collective: des pistes de sortie

► Comment arbitrer les désaccords entre copropriétaires? Cas illustré de trois sœurs ayant des objectifs différents



Etienne Jeandin\*

La propriété d'un bien (bien immobilier, mobilier, collection d'art, etc.) est parfois partagée entre plusieurs personnes: un couple, les enfants qui reçoivent ensemble une donation de leurs parents ou encore les associés d'une société commerciale (société en nom collectif). Les différents propriétaires n'ont pas nécessairement les mêmes objectifs et il est intéressant d'examiner quelles sont les règles légales qui s'appliquent en cas de conflit.

Pour bien apprécier les différentes situations, nous partions d'un même état de fait: trois sœurs sont propriétaires d'une grande maison villageoise comportant plusieurs appartements, et ne peuvent se mettre d'accord. L'une souhaite que cette maison soit vendue, la deuxième souhaite que l'un des logements soit dorénavant mis en location pour percevoir des revenus et la troisième souhaite transmettre sa part à son fils. Chacune peut-elle imposer sa décision?

A) La maison fait partie de la succession de leur père: c'est le régime de la propriété commune qui s'applique. Ce régime suppose que les propriétaires sont unis par un lien étranger à l'objet, par exemple l'ouverture d'une succession avec plusieurs héritiers, un contrat de mariage en communauté des biens, un contrat de société en nom collectif, etc. C'est la loi applicable à cet état de fait préexistant qui s'applique. Ainsi, dans le cas d'une succession, les héritiers doivent s'entendre à l'unanimité pour toutes les décisions, ce qui ne manquera pas de générer des blocages difficiles. L'héritière qui souhaite vendre devra convaincre ses sœurs de signer un contrat de vente ou de partage; à défaut, elle exercera son droit au partage, en faisant appel au besoin au juge, qui ordonnera selon les cas le partage ou la vente aux enchères. La sœur qui souhaite que l'un des appartements soit mis en location devra convaincre également ses sœurs de prendre une telle décision; il n'est pas question ici non plus d'une quelconque règle de majorité, qui permettrait à deux héritières d'imposer une décision à la troisième. C'est pour cette raison qu'il est prévu que l'un des héritiers saisisse le juge pour lui demander la désignation d'un repré-

sentant de la communauté héréditaire, qui sera habilité à prendre toutes les décisions de gestion nécessaires, notamment si la location d'un appartement est indispensable pour assurer l'entretien de la maison. Enfin, l'héritière qui souhaite transmettre sa part à son fils ne pourra imposer cette décision à ses cohéritières; elle pourra certes librement céder sa part en concluant avec son fils une convention dite de cession de droits successifs. Mais c'est bien elle qui restera membre de l'hoirie face à ses deux sœurs, quitte à demander à son fils de la représenter pour la liquidation de la succession jusqu'au partage. Une vente à un tiers serait soumise aux mêmes restrictions.

B) La maison a été acquise sous le régime de la société simple: ce peut être le cas d'un couple qui choisit cette solution pour éviter le régime de la copropriété et de ses parts fixes; ce peut être le cas également si les trois sœurs dont nous parlons avaient décidé auparavant de réinvestir ensemble une succession reçue de leurs parents. Celle des trois sœurs qui souhaite vendre la maison doit donc mettre un terme à la convention de société simple constituée lors de l'acquisition. A défaut de clause particulière dans le contrat

qui fixerait une durée particulière ou un certain préavis de dénonciation, il s'agit de dénoncer le contrat moyennant un préavis de dix mois. Ensuite, intervient la liquidation de la société simple, en faisant appel au juge en cas de désaccord sur le partage ou la vente du bien. Celle des sœurs qui entend mettre en location l'un des appartements doit se référer au contrat écrit conclu lors de l'acquisition: les décisions sont-elles prises à la majorité ou à l'unanimité? La location à des tiers a-t-elle été envisagée? L'une des sœurs a-t-elle été désignée pour conclure un tel contrat? Si malheureusement rien n'est précisé, alors c'est la règle de l'unanimité qui prévaut à nouveau. En cas de blocage, la loi prévoit la dissolution de la société. Enfin, la sœur qui souhaite aliéner sa part ne peut imposer cette décision, il ne lui est pas possible d'imposer ainsi un nouvel associé; il est néanmoins possible d'aménager différemment le contrat, en prévoyant par exemple que chaque associé puisse transmettre sa part à ses descendants, par donation et par succession.

C) Imaginons pour terminer que les trois sœurs aient adopté le régime de la copropriété (lors de la signature de l'acte d'acquisition ou dans le cadre d'un partage

successoral). Celle des sœurs qui souhaite que la maison soit vendue à un tiers ne peut tenter d'imposer sa décision contre la volonté d'une ou plusieurs copropriétaires. Il lui reste alors le droit de demander en tout temps le partage, à moins que la convention initiale ait prévu une exclusion du partage (la loi fixe à cinquante ans la durée maximale d'une renonciation au partage). Le juge décidera si le partage doit s'exécuter par une vente aux enchères de l'entier de l'immeuble ou s'il est opportun d'ordonner un partage en nature (par division du bien ou en soumettant l'habitation au régime de la propriété par étages). Qu'en est-il de la décision de louer l'un des appartements? Ici, la loi est plus souple, elle n'exige plus l'unanimité: elle range cette décision dans la catégorie des actes d'administration relativement importants et qui doivent être décidés à la double majorité des copropriétaires (majorité des membres de la copropriété et de leur part respective). Enfin, celle des trois sœurs qui souhaite transmettre sa part à son fils peut le faire sans restriction; chaque copropriétaire peut disposer de sa part, que ce soit par donation ou par la conclusion d'un acte de vente. Deux limitations doivent être signalées

ici. La première concerne les époux copropriétaires mariés sous le régime légal de participation aux acquêts, qui ne peuvent pas disposer de leur part sans l'accord de leur conjoint, que ce soit pour vendre ou donner. La seconde concerne tous les copropriétaires: en cas de vente d'une part à un tiers, chaque copropriétaire peut exercer un droit de préemption; les donations ne sont pas touchées par le droit de préemption.

Ainsi, la loi permet d'anticiper de possibles désaccords entre copropriétaires en concluant des conventions précisant la durée et le mode de fonctionnement des différentes formes de propriétés collectives. On ne peut que recommander une telle précaution. A défaut, le régime dit de la copropriété présente l'avantage de comporter une réglementation légale détaillée et particulièrement adaptée à la détention de biens immobiliers. Signalons que la loi prévoit encore d'autres régimes à considérer en cas de propriété collective, sur lesquels nous reviendrons ultérieurement: la copropriété par étages, la copropriété spatio-temporelle (time-sharing) et l'indivision de famille.

\* Notaire à Genève

## Gros plan sur un marché Obligations

# Rendement modeste attendu dans les obligations de référence

► En Suisse, les investisseurs peuvent anticiper une remontée des taux à 10 ans vers des niveaux de l'ordre de 1,4%



Nannette Hechler-Fayd'herbe\*

Pour de nombreux observateurs, 2013 allait être l'année de la rotation hors des obligations vers les actions. Or, si cela s'est en partie reflété dans la performance des obligations américaines et suisses, le changement d'orientation n'a pas été significatif à l'échelle mondiale.

Cette résistance peut s'expliquer par les politiques monétaires toujours très accommodantes de la BCE et de la BoJ et donc un certain découplage à travers les différents marchés obligataires. La réduction anticipée de la relance monétaire par la Fed allant probablement se matérialiser sous peu, les taux longs pourraient encore monter quelque peu au courant de 2014. Mais, avec une courbe des taux américaine déjà très pentue et une inflation modérée aux Etats-Unis qui donne à la politique de guidage («forward guidance») de la Fed une forte crédibilité, le risque d'une envolée abrupte des taux longs semble limité.

En Suisse, la courbe des taux est loin d'être exagérément pentue. Les bonnes performances économiques justifient par ailleurs une continuation de la remontée de taux d'intérêt réels, et la normalisation des flux de capital devrait entraîner également une normalisation de la demande pour les obligations d'Etat suisses – considérées ces

dernières années comme une valeur refuge. Il faut donc anticiper une continuation de la remontée des taux de long terme en Suisse vers des niveaux de l'ordre de 1,4% pour des emprunts à 10 ans de la Confédération. Les perspectives de rendement pour des investissements obligataires classiques dans des obligations de bonne qualité seront par conséquent très modérées, voire légèrement négatives en 2014.

Dans ce contexte de faibles rendements anticipés pour les obligations de référence couplés avec une continuation de l'amélioration conjoncturelle mondiale, la quête de rendement

## Les investisseurs pourraient acquérir des titres hybrides et des obligations dites CoCos

devrait continuer à pousser les investisseurs vers les obligations à haut rendement. De même, les emprunts périphériques européens devraient rester les principaux bénéficiaires de la politique de la BCE. Cela dit, sélection des émetteurs et diversification resteront de mise en 2014. La dégradation des fondamentaux des entreprises – mise en évidence par la tendance à la baisse du ratio d'endettement à court terme ou la progression du ratio dépenses d'investissement/revenus – devrait limiter le resserrement des écarts. Par ailleurs, bien que nous n'attendions pas d'augmentation marquée des taux de défaut au niveau mondial, les charges d'intérêt plus

élevées devraient commencer à peser sur la capacité de service de la dette des segments de crédit les plus faibles. Parmi les crédits à bêta élevé, les perspectives à court terme des marchés émergents (ME), et notamment des pays plus dépendants d'un financement externe, restent assombries par l'impact potentiel du durcissement de la politique monétaire américaine.

Les ME déficitaires pourraient tapering, tandis que les ME excédentaires (Russie par exemple) pourraient offrir des opportunités au terme de l'élargissement de 2013.

Dans leur quête de rendement, les investisseurs pourraient également descendre dans la structure de capital et acquérir des titres hybrides et des obligations convertibles contingentes (CoCos). Si leur portage paraît attractif (en euros, les valeurs bancaires Tier 1 affichent par exemple un écart similaire et les CoCos un rendement supérieur de 100 points de base aux obligations à haut rendement), ces titres, qui présentent une structure extrêmement complexe, tendent à être volatils en phase de montée de l'aversion au risque – d'où la nécessité d'une analyse approfondie et d'une gestion active. De même, les obligations convertibles restent une alternative attrayante pour les investisseurs peu enclins à investir directement sur les marchés des actions.

\* Head Investment Strategy, Credit Suisse

## Gros plan sur un marché frontière Paraît tous les trois mois

# Le Kirghizistan est devenu un rouage de la mondialisation

► Le marché de Dordoï s'est révélé central pour assurer la croissance



Benoît Bouet\*

Du matin au soir la mondialisation joue sa folle chorégraphie à Dordoï, le plus grand marché d'Eurasie, près de Bichkek, au Kirghizistan: la nuit, les 35 tonnes chinoises déchargées, leurs marchandises réparties dans des containers. Puis des acheteurs russes, kazakhs ou ouzbeks se pressent dans les allées, et rechargent le soir.

Après la disparition de l'URSS, le Kirghizistan se jette dans le bain de l'économie mondialisée et intègre l'OMC en 1998. Les conditions négociées sont défavorables mais le Kirghizistan se crée une place de choix dans les routes de la mondialisation et le juteux business de la réexportation: grâce à l'OMC, les droits de douane pour les marchandises chinoises y sont moins élevés que sur les autres routes terrestres. Le pastoral Kirghizistan capte ainsi une part importante de ce transit Est-Ouest et, par le dumping fiscal, recrée une Route de la soie à l'abandon. Dordoï prend alors son essor. Le marché bigarré devient une industrie, puis double, triple sa taille. Etat dans l'Etat, Dordoï a sa milice privée, ses banques et même son drapeau. En 2005 et en 2010, alors que le pays vit deux révolutions et qu'on tire sur la foule devant le parlement, Dordoï tient imperturbablement son rôle de rouage bien huilé du marché mondial. Malgré ces secousses politiques, le pays triple son PIB dans les années 2000. En 2012, l'entreprise Dordoï contribuait à 2,5% du PIB et l'activité économique générée par le marché en représentait 22%.

Alors que se développaient Dordoï et l'entreprenariat local, le marché du crédit explose. Des institutions de microfinance (IMF) répondant aux critères internationaux de transparence et de qualité de services financiers apparaissent, étendant leur activité des régions rurales aux villes. En 2012, plus de 450 000 Kirghiz avaient un micro-prêt, pour un total des encours de 415 millions de dollars, contre 50 000 clients individuels pour les banques classiques (et 1,2 milliard de dollars de prêts). Cette même année, une des principales IMF obtenait une licence bancaire et devenait directement la cinquième banque du pays.

Il se pourrait que la splendeur de Dordoï soit passée. La Russie a intégré l'OMC en 2013 et, contre des facilités de remboursement de sa dette extérieure, le Kirghizistan devrait intégrer en 2014 l'Union douanière eurasiatique avec le Kazakhstan et la Russie. Cet accord réduira l'avantage commercial sur lequel s'est construit Dordoï. Face à ce danger, la classe politique kirghize a essayé de reprendre le contrôle sur l'autre poumon de l'économie locale, Koumtor, la

mine d'or la plus élevée du monde, à 4000 m d'altitude. En 2013, le gouvernement a finalement décidé de ne pas toucher à cet investissement de la multinationale canadienne Centerra (66% des parts alors que l'Etat kirghiz en détient 33%) pour ne pas dégrader une image internationale déjà mitigée. Les entrepreneurs de Dordoï ont déjà pris acte de ces changements et s'appuient sur l'expérience acquise pour créer de nouvelles activités, plus durables. Certains ouvrent déjà des unités de transformation et de production (textile, agroalimentaire), soutenus par les IMF.

Le Kirghizistan prévoit une croissance de son PIB de 6,5% en 2014 (7% attendu en 2013), puis une stabilisation à 5% entre 2015 et 2018. Si un cours de l'or élevé est le principal ressort de cet optimisme, la capacité entrepreneuriale créée par Dordoï et la consommation intérieure sont les composantes durables d'une économie qui, enfin, trouve sa place sur les cartes de la mondialisation.

\* Senior Investment Analyst, Symbiotics, Genève

## Chiffres clés du Kirghizistan

Population: 5,5 millions

Population pauvre en fonction du seuil de pauvreté national: 33,7%

PIB par habitant en parité de pouvoir d'achat: 2400 dollars

Taux de croissance du PIB réel: 7%

Taux d'inflation: 2,7%

Risque pays: D

Taux de chômage: 8,6%

Encours de crédit des institutions de microfinance: 415 millions de dollars

Prêt moyen par emprunteur: 603 dollars



SOURCE: BERD, BANQUE MONDIALE, CIA, COFACE, FMI, MICROFINANCE INFORMATION EXCHANGE