



**Liste de contrôle**  
**Succession et biens**  
**immobiliers**



Un héritage est souvent lié à de fortes émotions. La présente liste de contrôle permet aux testatrices et testateurs, mais aussi aux héritières et héritiers, d'obtenir un premier aperçu afin d'organiser la succession de manière structurée de leur vivant ou après un décès. Si vous avez des questions concernant la vente ou la location d'un bien immobilier, n'hésitez pas à prendre contact avec nous.

## Sommaire

<b>1. L'essentiel en bref</b> .....	Page 3
<b>2. Remarques à l'attention des testatrices et testateurs de leur vivant</b> .....	Page 3
<b>3. Questions aux héritières et héritiers</b> .....	Page 4

## 1. L'essentiel en bref

### Base juridique

Renseignez-vous au sujet de l'existence d'un testament ou d'un pacte successoral. Pour les couples mariés, la conclusion d'un contrat de mariage est également déterminante. Outre les héritiers légaux, existe-t-il également des héritières ou héritiers institués? Normalement, les testaments et pactes successoraux sont ouverts officiellement et les héritières et héritiers informés par l'autorité compétente.

### Valeur des biens immobiliers

Les biens immobiliers constituent généralement la plus grande valeur de fortune d'une succession. Pour calculer les différentes parts successorales, il faut déterminer la valeur du bien immobilier hérité. Utilisez, par exemple, notre [estimation en ligne gratuite](#) pour obtenir un premier ordre de grandeur.

### Impôt sur les successions

Il est possible qu'un impôt sur les successions soit dû. Celui-ci dépend de deux facteurs: d'une part, le canton de domicile de la défunte ou du défunt ou l'endroit où se situe le bien sont déterminants. D'autre part, le degré de parenté avec la testatrice ou le testateur joue également un rôle décisif.

### Utilisation du bien immobilier

Pour l'utilisation du bien immobilier, il existe trois options: utilisation propre, location ou vente, sachant qu'une solution commune doit être trouvée en présence d'une communauté héréditaire.

### Planification

Il est recommandé d'impliquer les héritières et héritiers dans le règlement de la succession de votre vivant. Cela permet de tenir compte des besoins et des souhaits individuels et de fixer les règles de partage correspondantes. Les parts réservataires des héritières et héritiers légaux doivent également être prises en compte. C'est pourquoi, dans la plupart des cas, il vaut la peine de solliciter au préalable un conseil juridique et successoral. Un règlement successoral clair contribue en outre à la paix de la famille.

## 2. Remarques à l'attention des testatrices et testateurs de leur vivant

- Les biens immobiliers constituant souvent la majeure partie de la masse successorale, leur transmission a une influence considérable sur la planification successorale.
- Lorsqu'un bien immobilier est transféré sous forme d'avance sur héritage, il faut tenir compte du fait que la valeur d'imputation n'est déterminée qu'au moment de la succession. Si, entre temps, la valeur du bien immobilier a fluctué, des droits de compensation sont dus au sein de la communauté héréditaire.
- Dans la plupart des cas, les biens immobiliers ne peuvent pas simplement être répartis. Il est alors possible que le reste de la masse successorale ne dispose pas de suffisamment de moyens financiers pour verser les parts réservataires. Cet état de fait peut conduire à la vente du bien immobilier.
- En cas d'avance sur héritage, il faut veiller à ce que la ou le bénéficiaire du bien immobilier puisse garantir la capacité financière, pour autant qu'il existe encore une hypothèque. En outre, les moyens financiers nécessaires doivent être disponibles pour indemniser les personnes faisant partie d'une éventuelle communauté héréditaire.
- L'avance sur héritage doit tenir compte des souhaits et des projets des héritières et héritiers. En outre, il est recommandé de consigner par écrit, avec le concours de tous les héritiers, l'évaluation ainsi que l'éventuelle compensation financière.
- Si une avance sur héritage n'est pas envisageable, assurez-vous, dans le respect des conditions juridiques, qu'il existe un testament réglant la marche à suivre avec le bien immobilier à hériter.
- Dans les cas complexes, la testatrice ou le testateur devrait instituer un exécuteur testamentaire par voie de testament. Cette personne est alors responsable de la gestion du patrimoine successoral ainsi que de la réalisation du testament.

### 3. Questions aux héritières et héritiers

#### Analyse de la situation

Qu'englobe l'héritage?

---

Existe-t-il un testament ou un pacte successoral?

---

Existe-t-il une exécutrice ou un exécuteur testamentaire?

---

Comment le bien immobilier peut-il être utilisé?

---

Faut-il prévoir une rénovation ou un assainissement?

---

Le bien immobilier est-il habitable?

---

Le bien immobilier est-il actuellement habité?

---

Existe-t-il des contrats de location en cours?

---

Qui est désormais inscrit au registre foncier?

---

Des tâches et des responsabilités doivent-elles être assumées? (p. ex. contrôle des encaissements, décomptes des charges, conciergerie, assurances etc.)

---

## Communauté héréditaire

Combien d'héritières et d'héritiers y a-t-il?

---

Les héritières et héritiers vivent-ils tous en Suisse?

---

Y a-t-il des héritières et héritiers qui vivent à l'étranger?

---

Quelle langue parlent les héritières et héritiers?

---

Les héritières et héritiers sont-ils du même avis?

---

## Particularités de la communauté héréditaire

Le «principe de l'unanimité» s'applique pour les communautés héréditaires. Autrement dit, les membres de cette communauté héréditaire ne peuvent décider et agir qu'ensemble. Plus une communauté héréditaire est importante, plus la prise de décision est complexe. Afin de faciliter l'exercice des droits civils, la communauté héréditaire peut désigner une représentante ou un représentant des héritiers.

## Aspects financiers

Quelle est la valeur du bien immobilier hérité?

---

Quel serait le bénéfice en cas de vente?

---

Quelles déductions fiscales pouvez-vous faire valoir?

---

La capacité financière est-elle assurée si le bien immobilier est repris par les héritières et héritiers?

---

Quel revenu est nécessaire pour garantir la capacité financière?

---

L'hypothèque peut-elle être reprise?

---

Qu'advient-il de l'hypothèque existante en cas de vente?

---

Quel serait le montant de la pénalité à payer à la banque en cas de résiliation anticipée de l'hypothèque?

---

Le moment est-il propice à une vente?

---

**Grâce à notre estimation en ligne sans engagement,  
vous obtenez en quelques étapes une estimation de votre  
bien immobilier.**

---

Le présent document est un modèle non contraignant qui n'a aucune prétention d'être complet, actuel ou exact, mais qui constitue uniquement une suggestion et une aide. Le modèle ne remplace pas les conseils juridiques au cas par cas. BETTERHOMES décline toute responsabilité quant à l'adéquation de la liste de contrôle dans un cas concret. BETTERHOMES autorise uniquement l'utilisation de ce document à des fins privées. Toute publication sans l'autorisation écrite expresse de BETTERHOMES est interdite.