

Acheter Louer Neuf

Où souhaitez-vous acheter ?

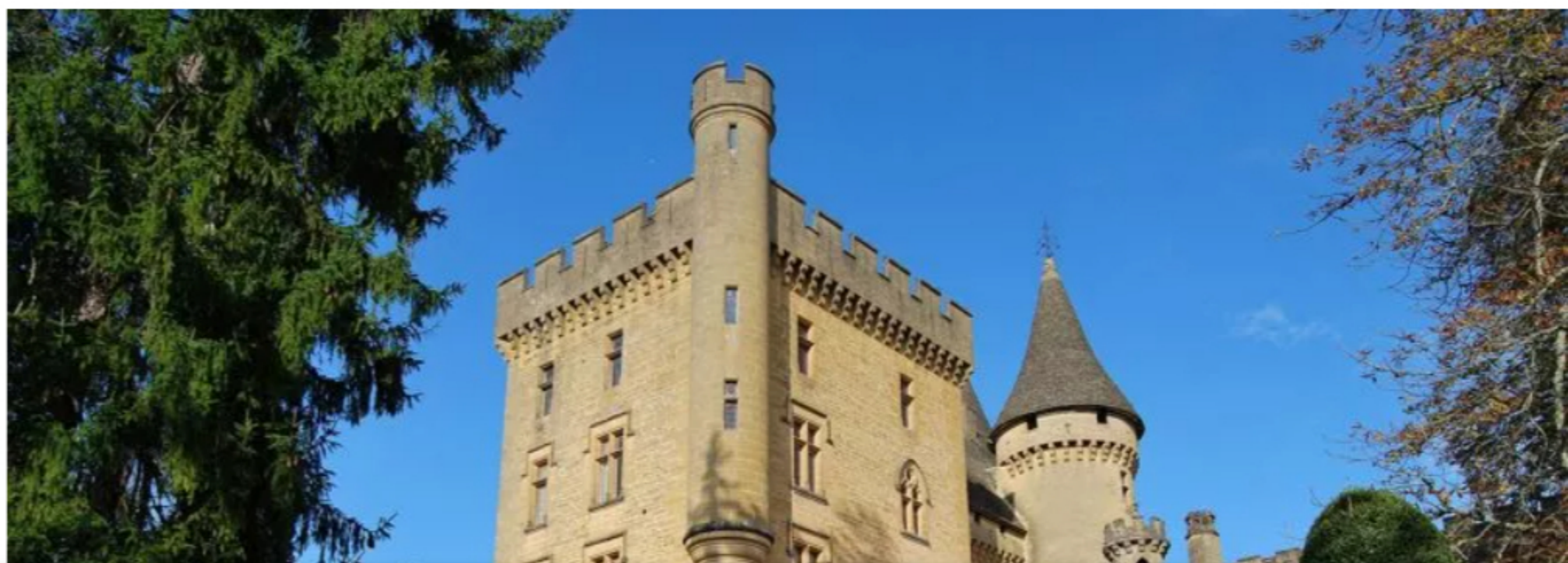
Rechercher

Les secrets pour conserver sa maison de famille

🏠 > ACTUALITÉ Par Colette Sabarly | Mis à jour le 31/05/13 à 15:25 | Publié le 31/05/13 à 15:25

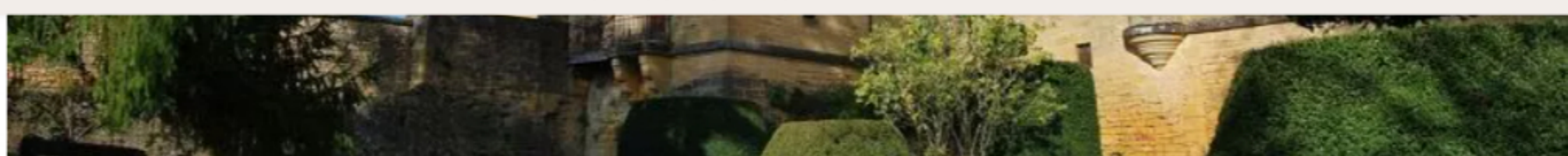
NEWSLETTER

Tous les jeudis, recevez le meilleur de l'actualité immobilière.

[JE M'INSCRIS >](#)

l'actualité immobilière

J'accepte de recevoir des annonces immobilières de partenaires du Figaro Immobilier
Nous recueillons vos données à caractère personnel afin de vous fournir les services ... [Plus d'infos](#)



Entre les charges d'entretien et les travaux, bien des situations sont susceptibles de mener au conflit lorsqu'on détient un bien à plusieurs. Et pourtant, certaines familles ont su rester soudées.

LE FIGARO magazine Tout près de Sarlat, le château de Puymartin est la propriété de la famille de Montbron, constituée en SCI familiale. Associés, Bernadette, Xavier et leur maman en assument la charge et, pour eux, pas question de jeter l'éponge. «Le château est dans la famille depuis sept cents ans, s'exclame Bernadette de Montbron-Rouchon, nous y avons passé toutes nos vacances, engrangé des souvenirs merveilleux et désirons transmettre ce lien à nos enfants pour qu'ils le perpétuent à leur tour.» L'entretien courant est géré sans trop de difficultés, mais il en va tout autrement de la restauration ou des grosses réparations. Certes, classée ou inscrite à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques (Puymartin est inscrit), une telle propriété peut recevoir des subventions de l'Etat, du département ou de la Région. Mais «on constate une réduction générale de ces subventions et des distorsions entre Régions», note Jean de Lambertye, président de La Demeure historique et lui-même propriétaire du château de Cons-la-Grandville près de Longwy, en Lorraine.

Ces aides oscillent entre 15 et 40% du montant des travaux selon que l'édifice est classé ou inscrit. Mais elles sont assorties de lourdes contraintes administratives et financières. Résultat, beaucoup de propriétaires y renoncent.

Pourtant, en direct ou via une indivision ou une SCI familiale, il est possible de déduire de ses revenus les charges liées à l'entretien et à la conservation du bien dans des proportions qui varient selon que le bâtiment est classé ou non (ou qu'il bénéficie d'un agrément fiscal ou du label de la Fondation du patrimoine) et qu'il est ou non ouvert à la visite. Les charges d'entretien et de conservation sont déductibles du revenu global à concurrence de 100% si le bien est ouvert au public, 50% dans le cas contraire. Attention, le bien ou les parts doivent être détenus pendant quinze ans au moins. «La difficulté, c'est qu'il faut d'abord payer avant de pouvoir déduire quoi que ce soit», note Jean de Lambertye. Pour ce passionné de vieilles pierres, l'implication dans la restauration de Cons-la-Grandville date des années 1980, époque où il n'était encore que jeune centralien, prenant la suite de son grand-père et de son père.

Visites, dîners...

Pour trouver des financements, les propriétaires choisissent parfois d'ouvrir leur bien à la visite. C'est l'option qu'a prise la famille de Montbron. À Puymartin, 20.000 visiteurs se pressent chaque année. Idem à Cons-la-Grandville. Malgré tout, le revenu n'est qu'une goutte d'eau au regard des besoins. Raison pour laquelle Puymartin organise des dîners gourmands tous les mardis et que Cons-la-Grandville propose séminaires, conférences, mariages, hébergement en chambres d'hôtes, gîtes insolites...

Les propriétaires du château de Volognat, eux, n'ont pas souhaité l'ouvrir à la visite. «Pour faire face aux dépenses, chaque associé qui séjourne au château paie des nuitées», indique Hubert Dulauroy, associé et trésorier de la SCI. Les communs sont également loués pour faire face aux impôts et aux assurances. Mais, lorsque la toiture du château a subi des infiltrations, il a fallu demander à chaque associé de participer à la dépense. Pour l'instant, ce système fonctionne notamment grâce à l'esprit familial. «C'est au moment d'une succession, lorsque le bien tombe en indivision, que les problèmes surviennent», explique Gonzague Le Nail, expert en domaines fonciers et en châteaux. Il suffit qu'un seul indivisaire refuse de prendre part aux dépenses pour que l'on assiste à une situation de blocage, débouchant au final sur la vente de la propriété. Comme le prévoit le code civil, nul ne peut être maintenu dans l'indivision! «L'indivision n'est pas faite pour durer. Elle permet de régler une situation d'attente avant le partage définitif. Certes, une convention d'indivision prévue pour une durée limitée permet d'établir des règles de gestion, mais elle ne peut pas excéder cinq ans», observe Sandrine Quilici, directrice de l'ingénierie patrimoniale à la banque Pictet & Cie. La création d'une SCI peut être une bonne solution. Rien n'interdit aux associés de revendre leurs parts à d'autres à condition que cela ne contrevienne pas à la clause d'agrément figurant généralement dans les statuts. «Il est possible de tout prévoir, de la nomination du gérant à l'étendue de ses pouvoirs de gestion, en passant par le droit de retrait, le prix de sortie ou encore le droit de jouissance du bien par les membres de la famille», ajoute-t-elle. En matière de donation, de succession, la SCI procure aussi quelques souplesses.