

LA TONTINE

Il s'agit d'un mécanisme déjà fort ancien, tombé en désuétude, et qui revient à l'ordre du jour, grâce auquel un immeuble acquis conjointement par deux ou plusieurs personnes deviendra, en cas de décès de l'un d'eux, la pleine propriété du survivant des acquéreurs. Attention, la tontine peut nuire si on ne prend pas la peine de bien s'informer auparavant.

A. La nature de la clause

L'acte d'acquisition de l'immeuble doit stipuler que le survivant des copropriétaires est censé toujours avoir été seul propriétaire en cas de décès des autres. Attention donc si les copropriétaires ont tous des enfants respectifs, cette clause n'est dès lors pas adéquate.

B. L'égalité des chances

Tous les acquéreurs d'un même immeuble liés par cette clause doivent avoir une chance égale de devenir unique propriétaire en ce sens que Monsieur et Madame âgés respectivement de 80 et de 20 ans verront leur contrat rebaptisé en donation. Ce qui du point de vue fiscal et civil n'est guère intéressant.

C. Les variantes

La clause de tontine peut être conclue en propriété ou en usufruit. En usufruit, la clause préserve les droits des héritiers du défunt en ce sens que seul l'usufruit du bien est transféré sur le tête du survivant. Les enfants ont la nue-propriété du bien et retrouveront la pleine propriété du bien au décès du survivant des co-acquéreurs.

D. Le caractère définitif de la clause

Il n'est pas possible de mettre fin unilatéralement à la clause et à ses effets. En cas de mésentente, il ne sera donc pas possible de sortir d'indivision (régime de copropriété) et d'exiger la vente de l'immeuble sauf de commun accord. Chacun doit pouvoir conserver ses chances de devenir plein-propriétaire du bien. Vu ainsi, la tontine est encore plus contraignante que le mariage lui-même. L'idée serait de lui conférer un caractère temporaire de 5 années renouvelables permettant à chacun d'y mettre un terme moyennant préavis de 6 mois.

E. Le régime fiscal

Le survivant supporte lors du décès du premier mourant le droit d'enregistrement de 12,5% de la valeur de la part transmise. Pas de droits de donation, pas de droits de succession qui sont nettement plus élevés entre étrangers.

C'est donc une clause qui ne s'adresse pas seulement aux personnes non mariées (concubins), mais aussi aux personnes mariées sous le régime de la séparation pure et simple.