

Cette semaine:  
**GRÉGOIRE  
SCHMIDT**



MEMBRE DU COMITÉ  
DE L'ASSOCIATION  
SUISSE DE L'ÉCONOMIE  
IMMOBILIÈRE (SVIT),  
SECTION ROMANDIE

LA SEMAINE  
PROCHAINE  
la chronique  
de l'EPFL

**MAISON** Il existe des solutions pour devenir propriétaire malgré des prix élevés.

## Devenir propriétaire grâce à une avance sur héritage bien pensée

**L**es prix d'achat de biens immobiliers ne cessent d'augmenter. C'est le constat que dresse l'OFS, via la publication de l'Indice Suisse des prix de l'immobilier résidentiel, qui indique une augmentation de 2.7% des prix des logements en propriété au 2e trimestre 2022.

Malgré ces augmentations, l'appétence des ménages pour l'achat d'un bien reste forte, notamment chez les jeunes générations. Mais entre les aspirations légitimes d'accéder à la propriété et les prix qui s'envolent, il est de plus en plus difficile, pour un nombre croissant de primo-accédants, de concrétiser leurs rêves.

### Devenir propriétaire grâce à un héritage

L'une des voies d'accès à la propriété, souvent inexploité car relativement méconnue, est l'avance sur l'héritage. Il s'agit d'une donation faite par les parents à leurs enfants, que l'on appelle «avance d'hoirie». Elle peut prendre deux formes bien distinctes: soit une donation financière, reçue comme participation à l'achat d'un bien immobilier, soit la trans-

« Ces solutions offrent de belles opportunités, mais engendrent des subtilités qu'il est bon de connaître. »

mission de la propriété, du vivant des parents.

Ces solutions offrent de belles opportunités de devenir propriétaire, mais engendrent quelques subtilités qu'il est bon de connaître préalablement pour ne pas se retrouver à devoir rétrocéder une partie des sommes reçues lors du décès des parents, voire se retrouver dans l'obligation de vendre le bien immobilier contre son gré.

### La donation financière

La donation financière étant considérée comme une avance sur héritage, il est essentiel que les parents fassent preuve d'équité en transmettant une somme égale à tous leurs enfants, ou prévoient cette somme à ti-

tre posthume lors de l'héritage. Car si tel n'est pas le cas, l'enfant ayant bénéficié de la donation devra la partager de manière égale avec ses frères et sœurs lors du décès des parents.

Or il arrive parfois que le bénéficiaire ne soit pas en mesure d'honorer cette obligation. Il s'agit là d'une situation très délicate qui peut détériorer définitivement les relations familiales. L'établissement d'un pacte successoral dûment rédigé par un notaire, sur la base de valeurs réelles connues de tous et discutées avec franchise entre les parents et les enfants, permet de clarifier la situation et de préserver les intérêts de chacun à parts égales.

### Le don d'un bien immobilier

Une autre façon d'aider l'un de ses enfants à devenir propriétaire est de lui transmettre un bien immobilier de son vivant. Mais là encore, il faut faire attention, car des subtilités existent. Agissant comme une avance sur héritage, la valeur de la donation sera mise au crédit de l'enfant bénéficiaire.

Si un seul enfant de la famille hérite

d'une maison estimée à 800 000 francs par exemple, cette somme devra impérativement être partagée de manière égale avec ses frères et sœurs lors du décès des parents, à condition que la valeur de la maison n'ait pas évolué au cours du temps... Car si la maison est estimée au double lors du décès des parents, alors c'est cette nouvelle valeur qui sera prise en compte pour la répartition à parts égales entre tous les enfants.

### Se prémunir de toute mauvaise surprise

On le voit, les avantages de l'avance sur héritage peuvent se transformer en véritable piège pour les familles si cette avance d'hoirie n'est pas faite dans les règles de l'art. Il est de la responsabilité des parents de faire preuve de sagesse et d'équité vis-à-vis de tous les enfants.

Solliciter un professionnel de l'immobilier spécialisé dans les questions d'héritage est essentiel. C'est le meilleur moyen pour les parents d'éviter de créer des injustices contraires à la loi, des guerres familiales, et par la même occasion, de préserver leur intégrité et celle de tous leurs enfants.

## LOCATION

Une publication de WEB Caution

## GARANTIE DE LOYER: LES CONSEILS DE L'EXPERT

GRÂCE À WEBCAUTION,  
J'AI RÉCUPÉRÉ MA  
GARANTIE DE LOYER!



### Qu'est-ce qu'une société de cautionnement?

**T**out le monde à un moment de sa vie est concerné par l'obligation de devoir déposer une garantie de loyer avec comme premier réflexe de se tourner vers un établissement bancaire. Or il existe une alternative que peu connaît encore: l'assurance caution auprès d'une société de cautionnement. Novateurs et complètement digitalisés, ces spécialistes de la garantie de loyer évitent aux locataires (particuliers ou professionnels) de devoir bloquer des milliers de francs en banque ou de les récupérer à des conditions avantageuses. Et de pouvoir en profiter dans les 24 h après l'accord du bailleur! Précurseur, WEB Caution fait partie des premiers à digitaliser l'ensemble du proces-

sus, tout en baissant les prix. «C'est souvent par méconnaissance que la majorité des locataires se tournent en priorité vers la solution contraignante du dépôt bancaire. Alors que cela représente un manque à gagner considérable estimé à plusieurs milliards de francs. Et tous les ans, cet argent inexploité perd de sa valeur» explique Gérald Follonier, le fondateur de WEB Caution qui, dans une démarche contributive, donne rendez-vous chaque dernier mercredi du mois dans cette rubrique afin d'en apprendre davantage sur cette solution encore méconnue. Sur un thème précis, un nouvel expert donnera les clés pour comprendre comment récupérer son argent bloqué ou éviter de le bloquer. ■



Rue Pré-Fleuri 12 · 1950 Sion · 027 552 20 30  
Route de Pré-Bois 20 · 1215 Genève  
[www.webcaution.ch](http://www.webcaution.ch)



**GÉRALD FOLLONIER**  
FONDATEUR DE WEB CAUTION  
Fort de plusieurs années d'expérience dans le secteur des banques et des assurances, ce Sédunois d'origine décide en 2021 d'installer le siège de WEB Caution à Sion. L'objectif: offrir aux Valaisans une alternative beaucoup plus flexible que la garantie bancaire.

Prochain rendez-vous du  
Conseil de l'expert: **le 28 septembre 2022**

Ce quart de page a été réalisé par [impact\\_narrative](https://www.impactnarrative.ch), le studio de création de contenus personnalisés d'ESH Médias, pour WEB Caution. Pour toute information complémentaire: [charte-partenariat@lenouvelliste.ch](mailto:charte-partenariat@lenouvelliste.ch)

### MARTIGNY

A louer dans quartiers tranquilles  
studios, 2½, 3½, 4½,  
5½, 7½ pièces. Garderies  
d'enfants à proximité

places de parc  
dans parkings intérieurs  
et extérieurs

Pas de garantie  
de loyer demandée

Léonard Gianadda, ing.  
Avenue de la Gare 40  
1920 Martigny  
Tél. 027 722 31 13  
[www.gerance-gianadda.ch](http://www.gerance-gianadda.ch)

Un parc immobilier de 420 objets

### Cause départ à remettre Café-Restaurant à Crans-Montana

Complètement renouvelé  
60 places intérieures  
25 places en terrasse

Libre de suite ou à convenir

Écrire sous chiffre 204438 à  
[impactmedias@lenouvelliste.ch](mailto:impactmedias@lenouvelliste.ch), rue de l'Industrie 13,  
1950 Sion.



Accédez à l'offre  
immobilière valaisanne sur  
**imm. lenouvelliste.ch**

Accéder

avec **immobilier.ch**