



Vente d'un bien immobilier démembré suite à une succession (avec crédit en cours)

Par **rplaya**, le **03/09/2024** à **16:43**

Bonjour,

Il s'agit d'un cas classique de vente d'un bien immobilier (acheté par un couple marié sous la communauté avec enfants) et démembré suite au décès d'un des conjoints. Le conjoint survivant ayant opté pour 100% de l'usufruit, les enfants du couple se retrouvent nue-propriétaires de 50% du bien suite à la succession.

Le bien doit être vendu et chacun toucher sa part, pas de difficulté pour le calcul de la répartition en utilisant le barème du CGI sur la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété en fonction de l'âge de l'usufruitier.

La question tient au fait que le bien immobilier avait été acheté par le couple grâce à un crédit immobilier non remboursé au moment du décès du conjoint et toujours en cours au moment de la vente. Dans ce cas, à qui incombe le remboursement du crédit ? En gros, est ce que le montant du crédit restant est déduit du prix de vente et c'est sur ce prix net que se fait la répartition ou bien est-ce que chacun touche sa part selon le barème du CGI et le remboursement du prêt est fait uniquement par le conjoint survivant ?

Merci d'avance pour votre aide.

Par **Marck.ESP**, le **03/09/2024** à **16:49**

Bienvenue sur LegaVox

J'ai toujours déduit le crédit à rembourser avant partage selon les règles civiles et fiscales.

Par **rplaya**, le **03/09/2024** à **16:58**

Merci pour votre réponse rapide.

Ca semble en effet logique mais je n'arrivais pas à trouver de références sur ce cas.

Bien cordialement,

Par **Rambotte**, le **03/09/2024** à **18:08**

Bonjour.

La dette au décès est due pour 50% par le conjoint survivant (sa part de communauté) et pour 50% par la succession (dont le conjoint survivant faite partie). D'ailleurs, dans la déclaration de succession, la moitié de la dette a dû être portée au passif de la succession.

Si le conjoint survivant a pris en charge la totalité du remboursement entre le décès et la vente, il doit en être tenu compte, puisque ces paiements auraient dû être partagés avec les héritiers.

Pour le capital restant dû au moment de la vente, il est porté au passif de la masse indivise à partager. C'est l'actif net qui est partagé au prorata des droits.

Par **Marck.ESP**, le **03/09/2024** à **18:19**

! Cela peut se développer encore, car souvent, l'assurance décès liée au crédit immobilier peut couvrir une partie du m solde restant dû.

Par **rplaya**, le **03/09/2024** à **18:23**

Merci [Rambotte](#) pour votre réponse.

Effectivement le crédit avait bien été pris en compte dans la succession.

Par contre, je ne sais pas si nous avons été mal conseillé à l'époque mais le notaire en charge de la succession n'avait pas du tout évoqué le fait que les héritiers auraient du également participé au remboursement du crédit immobilier qui a été uniquement pris en charge par le conjoint survivant. Je ne sais pas si le notaire en charge de la vente (différent de celui de la succession) va prendre cela en compte pour la vente.

Pour le capital restant à rembourser au moment de la vente, votre réponse confirme bien celle de [Marck.ESP](#).

Bien cordialement

Par **Rambotte**, le **03/09/2024** à **18:26**

Le notaire prend en compte ce que demandent les parties, si elles sont d'accord.

S'il y a un litige, il est impuissant à résoudre le litige.

Après, le conjoint survivant peut "oublier" qu'il a assumé seul les remboursements entre le décès et la vente. S'il ne demande pas un remboursement, le notaire ne devrait pas l'imposer, d'ailleurs, il n'a aucune raison de savoir ce qui s'est passé à ce sujet entre le décès et la vente.

Par **rplaya**, le **03/09/2024** à **21:36**

Merci [Rambotte](#),

Concernant le remboursement du crédit, n'y-a-t-il pas une distinction entre le cas où les héritiers sont nue-proprétaire des 50% du bien et celui où ils sont en pleine propriété avec le conjoint survivant (en fonction du choix du conjoint survivant lors de la succession) ?

Dans le premier cas, le remboursement serait supporté par le seul conjoint survivant et dans le second il serait partagé (un peu à l'image du fait que l'usufruitier louant un bien en démembrement touche les loyers et paie les dépenses d'entretien) ?

Merci,

Par **Rambotte**, le **03/09/2024** à **22:06**

En fait, qu'est-ce que la nue-proprété d'une dette et l'usufruit d'une dette ?

On peut aussi dire que le paiement d'une dette est partagé au prorata de la valeur des devoirs dans la dette, au même titre que le prix de vente d'un actif est partagé au prorata de la valeur des droits dans le bien vendu.

Par **rplaya**, le **03/09/2024** à **22:11**

Merci pour votre réponse,

Je poserai la question au notaire en charge de la vente si j'en ai l'occasion et vous donnerai son point de vue.

Bien cordialement,

Par **janus2fr**, le **04/09/2024** à **06:51**

Bonjour,

Il n'y avait pas d'assurance décès pour ce crédit ?

Par **Rambotte**, le **04/09/2024** à **07:21**

Si on essaye de pousser le raisonnement.

Pour un actif, l'usufruitier recueille les fruits de l'actif, puis lors de la vente de l'actif, le prix est partagé au prorata des droits dans l'actif.

Par analogie, pour un passif, l'usufruitier "recueillerait" les "fruits" du passif, puis lors de la vente du passif, la dette est partagée au prorata des devoirs dans le passif.

Quels pourraient être les "fruits" du passif ? Une réponse qui vient à l'esprit est "les intérêts".

Alors peut-être, lors des remboursements entre décès et vente, seul le capital remboursé (sa partie démembrée : une moitié) doit être partagé, les intérêts payés restant à la charge de l'usufruitier, si ce dernier demande un remboursement des sommes payées au nom de la succession.

Comme indiqué, il faut au préalable regarder si une assurance pouvait prendre en charge le remboursement du prêt, soit en totalité, soit pour la moitié.

Par **rplaya**, le **04/09/2024** à **17:56**

Concernant l'existence d'une assurance-décès, je n'ai pas cette information, je vais vérifier.

Concernant le remboursement du crédit, j'ai eu une réponse d'un notaire qui a effectivement confirmé le raisonnement avancé par [Rambotte](#) : l'usufruitier peut demander le remboursement du capital remboursé (à hauteur de 50% représentant la succession), mais la totalité des intérêts sont bien à sa charge

J'avais entretemps fait des recherches qui semblaient confirmer cela: [Les obligations de l'usufruitier - Le Droit dans tous ses états \(aurelienbamde.com\)](#) - articles 609-611 code civil (?)

Merci à tous en tout cas, tout est beaucoup plus clair à présent.

Par **Marck.ESP**, le **04/09/2024** à **18:02**

@ RPLAYA

J'évoquais l'existence éventuelle d'une assurance emprunteur, mais j'ai omis une question. Qui honore les échéances depuis le démembrement ?

Par **janus2fr**, le **04/09/2024 à 18:48**

[quote]

Concernant l'existence d'une assurance-décès, je n'ai pas cette information, je vais vérifier.

[/quote]

Même si ce n'est pas une obligation absolue, je ne connais pas de banque qui accepte de prêter sans assurance invalidité / décès.

Par **Marck.ESP**, le **04/09/2024 à 19:42**

Bonjour

Ce n'est pas le sujet, mais bien sûr que si, question de patrimoine et de garantie donnée par l'emprunter.

Dans mon cas, en 2002, mon épouse et moi avons placé notre épargne en garantie d'un prêt, intéressante économie sur 10 ans.

Par **rplaya**, le **04/09/2024 à 21:20**

[@ Marck.ESP](#),

Les échéances du crédit ont été honorées par le conjoint survivant.

La demande de remboursement du capital déjà remboursé par le conjoint survivant, usufruitier de la succession, serait donc légitime.

Par **Marck.ESP**, le **04/09/2024 à 21:31**

Effectivement, il n'avait à payer que la part relative à ses droits dans le bien.

Par **Isadore**, le **04/09/2024 à 21:31**

Bonjour,

Voici ce que dit le Code civil à ce sujet, il y a plusieurs options et bien sûr cela n'empêche pas un arrangement amiable :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429559

L'usufruitier, ou universel, ou à titre universel, doit contribuer avec le propriétaire au paiement

des dettes ainsi qu'il suit :

On estime la valeur du fonds sujet à usufruit ; on fixe ensuite la contribution aux dettes à raison de cette valeur.

Si l'usufruitier veut avancer la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, le capital lui en est restitué à la fin de l'usufruit, sans aucun intérêt.

Si l'usufruitier ne veut pas faire cette avance, le propriétaire a le choix, ou de payer cette somme, et, dans ce cas, l'usufruitier lui tient compte des intérêts pendant la durée de l'usufruit, ou de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit.