



Donation/décès/prêt

Par **Tantifla**, le **08/03/2025** à **12:37**

Bonjour,

Mon père est décédé en novembre 2023.

Il m'a fait donation d'un bien en 2012.

J'ai un récépissé de renonciation à succession car elle est déficitaire, notamment en raison d'un prêt bancaire conclu des années avant la donation.

Ce prêt n'a plus de garantie décès a priori parce que l'assurance décès a expiré à un certain âge, dicit la banque au téléphone.

J'etais donc propriétaire de ce bien hors succession, que j'ai vendu en mars 2024, sans hypothèque prise par la banque.

Ma notaire m'a dit que la banque prêteuse pourrait essayer de récupérer la somme restant due sur le prêt, au bluff ou légalement : est-ce possible ?

Puis-je être inquiet ?

En vous remerciant par avance.

Bien cordialement.

Par **youris**, le **08/03/2025** à **13:44**

bonjour,

le bien acquis est très souvent, pour ne pas dire toujours, la garantie du prêt accordé par la banque, en de modification de propriété d'un bien immobilier avec un crédit en cours, il faut l'accord de l'organisme de crédit.

voir ce lien :

[donation-dun-bien-immobilier-dont-le-financement-nest-pas-acheve.](#)

votre père avait-il informé son organisme de crédit de sa donation ?

s'agit-il d'une donation en avancement de part ou hors part successorale ?

salutations

Par **Tantifla**, le **08/03/2025** à **14:13**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Il est écrit sur l'acte : "donation entre vifs, faite hors part successorale et, par suite, avec dispense de rapport à la succession du donateur".

Je ne sais pas si mon père avait averti la banque.

En vous remerciant.

Bien cordialement.

Par **Rambotte**, le **08/03/2025** à **14:24**

Bonjour.

Vous dites qu'il y avait une dette bancaire, mais vous ne précisez pas si elles étaient en lien avec le bien donné.

Cela dit, la faute du donateur de n'avoir pas respecté le contrat de prêt en demandant l'accord du prêteur pour la cession (gratuite) du bien ne devrait pas avoir de conséquence pour l'héritier renonçant (et donataire). Je ne vois pas trop de possibilité d'annulation de la donation par le prêteur. Le prêt est simplement immédiatement exigible par les héritiers (ceux qui acceptent la succession).

[quote]

s'agit-il d'une donation en avancement de part ou hors part successorale ?[/quote]

Suite à renonciation à la succession, la donation, même faite en avance de part, est regardée comme étant hors part successorale (prise sur la quotité disponible) sauf si le donateur avait exigé le rapport y compris en cas de renonciation.

Notons que si la vente a été possible, c'est que vous êtes enfant unique du défunt ? Car sinon, on recherche le consentement des cohéritiers du donataire.

PS Ce n'est pas une question d'immobilier, mais de droit civil (ce serait la même chose pour une voiture donnée avec un emprunt en cours).

Par **Tantifla**, le **08/03/2025** à **15:17**

Merci.

Oui je suis fils unique, et le prêt est immobilier et a servi pour l'achat de ce bien qui m'a été donné, et que j'ai vendu.

La banque peut elle par conséquent me demander de rembourser le prêt alors qu'elle n'a pas pris la peine de prendre des garanties ?

Je vous remercie.

Par **Rambotte**, le **08/03/2025 à 15:30**

A priori non, et même si elle avait pris des garanties.

La dette de votre père est transmise à ses héritiers, dont vous ne faites pas partie, suite à renonciation.

Si vous avez des enfants, ce sont eux les héritiers.

Sinon, ils sont plus loin dans la famille (cousins par exemple).

Par **Lingénu**, le **08/03/2025 à 16:03**

Bonjour,

[quote]

A priori non, et même si elle avait pris des garanties.

[/quote]

Si la banque avait inscrit l'hypothèque spéciale du prêteur de deniers, cette hypothèque serait restée attachée au bien donné et la banque se serait servi sur le prix de vente.

Par **Rambotte**, le **08/03/2025 à 16:24**

Je me plaçais dans l'hypothèse de la situation actuelle, où avec une hypothèque, la banque n'aurait pas exercé sa garantie lors de la vente.

Il me semble que ce serait trop tard pour elle d'agir contre le vendeur donataire.

La question est de savoir si la banque, aujourd'hui, peut agir contre Tantifla.

S'il y avait une hypothèque non purgée par défaut d'action de la banque lors de la vente (et non vigilance du notaire), ce serait le problème actuel de l'acquéreur ?

Par **Tantifla**, le **08/03/2025 à 16:53**

Merci pour vos réponses.

Ma notaire m'a bien confirmé que le bien n'était sous le coup d'aucune hypothèque suivant le

rapport des Impôts.

Et une employée de la banque m'a dit que l'assurance décès a dû se terminer à 75 ans comme c'est souvent le cas.

Or mon père est mort à 78 ans.

Ayant renoncé à la succession et étant fils unique, elle est maintenant gérée par les Domaines des Finances publiques et n'est pas close à ce jour.

Ma notaire m'avait donc dit que lorsque les Domaines indiqueront aux créanciers qu'ils ne pourraient rien percevoir, la banque essaierait de récupérer l'argent du prêt en arguant qu'il a un rapport avec le bien vendu.

En vous remerciant.

Par **Lingénu**, le **08/03/2025 à 16:58**

[quote]

Je me plaçais dans l'hypothèse de la situation actuelle, où avec une hypothèque, la banque n'aurait pas exercé sa garantie lors de la vente.

[/quote]

Le notaire aurait bloqué la vente jusqu'à ce que

- la banque ait autorisé la main-levée de l'hypothèque, peu vraisemblable avant remboursement intégral du prêt ou,

- que l'acheteur ait explicitement accepté le maintien de l'hypothèque, hypothèse invraisemblable.

Une hypothèque n'ayant pas été inscrite, la banque ne peut exiger le remboursement du prêt qu'aux héritiers et légataires à titre universel ayant accepté la succession.

Par **Rambotte**, le **08/03/2025 à 17:20**

[quote]

Le notaire aurait bloqué la vente jusqu'à

[/quote]

Mon hypothèse sous-jacente incluait aussi la faute du notaire.

Mais bon, on sait qu'il n'y a pas eu d'hypothèque, donc cette hypothèse de vente avec faute du notaire n'est pas d'actualité.

[quote]

Ma notaire m'avait donc dit que lorsque les Domaines indiqueront aux créanciers qu'ils ne pourraient rien percevoir, la banque essaierait de récupérer l'argent du prêt en arguant qu'il a un rapport avec le bien vendu

[/quote]

Certes, mais cet essai de récupération ne se fera pas contre vous. Il se fera contre les héritiers. La banque pourra se déclarer créancier de la succession vacante, pour tenter de se

faire un peu rembourser par les autres biens du défunt qui seraient vendus par les Domaines.

Par **Tantifla**, le **08/03/2025** à **17:21**

Merci mais il n'y a aucun autre bien ni héritier.

Par **Rambotte**, le **08/03/2025** à **17:31**

Il y a presque toujours des héritiers (déjà, si vous avez des enfants, ont-ils renoncé à leur tour ?)

Pour affirmer qu'il n'y a pas d'héritier, il faut épuiser les branches collatérales jusqu'au 6ème degré.

Par exemple, trouver tous les 8 arrière-grands-parents de votre père, et retrouver tous les arrière-petits-enfants de ces 8 personnes (les petits-cousins de votre père).

Ou bien trouver les 4 grands-parents de votre père, et retrouver tous les arrière-arrière-petits-enfants de ces 4 personnes (des arrière-petits-cousins à vous). Bref des inconnus pour vous, probablement.

Bon, c'est le problème de la banque, pas le vôtre.

Par **Tantifla**, le **08/03/2025** à **17:34**

Merci à tous.tes .