



Remboursement Prêt restant vente bien démembré

Par DENO82

Bonjour à tous et bravo pour votre site.

Je n'ai cependant pas trouvé la réponse que je cherche.

Lorsqu'un bien démembré est vendu et qu'il reste une dette à la banque, qui doit s'acquitter du capital restant dû ? Uniquement les nus-proprétaires ? Ou également l'usufruitier à hauteur de sa part ?

Vu qu'il récupère sa part sur la vente et que dans le cas présent il était co-emprunteur sur le crédit initial, on peut se poser la question.

En vous remerciant par avance pour vos réponses.

Par ESP

Bonjour

Qui a contracté ce crédit, à quel nom est-il ?

Normalement, on rembourse la dette sur le prix de vente et le partage s'effectue sur le net, selon le texte de l'article 621 du Code civil; « en cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix ».

Par DENO82

Bonsoir,

Merci pour ces premiers éléments de réponse.

le crédit était au nom de mon père et de ma mère, tous deux coemprunteurs. Ma mère est décédée. Mon père a récupéré 1/2 pleine propriété et 1/2 en usufruit, donc usufruit sur totalité qui vaut 30% pour son âge. La maison a été vendue, mais il restait du capital à rembourser. D'après le notaire je dois payer la moitié du capital restant dû à la banque et mon père l'autre moitié, sans tenir compte de la part de l'usufruit. Hors le prix de vente a été partagé avec 1/2 pour mon père plus 30% de valeur de l'usufruit et moi le reste.

En vous remerciant pour votre aide.

Bien à vous,

Par yapasdequoi

Bonjour,

De ce que j'ai connu, le notaire rembourse d'abord le crédit à la banque avant de partager le solde restant au prorata des parts de propriété de chacun des vendeurs.

Par DENO82

Bonjour.

Oui c'est ce qui a été fait. Dans le récapitulatif des participants au remboursement il n'y a pas la participation représentant l'usufruit. Il y a 1/2 pour mon père et moitié pour moi. Ce qui fait que sur le global il récupère plus que moi puisque sur la vente il récupère 30% d'usufruit en plus.

Désolé c'est peut être un peu tiré par les cheveux et je ne suis peut être pas très clair. J'essaye de comprendre et ça peut éventuellement aider ceux qui sont dans ce cas.

En vous remerciant.

Par CToad

Bonjour,

Le plus simple est de donner des chiffres.
Par exemple :

Restant du : 20k?
Vente : 200 K?

Normalement ce qu'il aurait du se passer c'est :
Reste à partager après remboursement : 180 k?
Réparti en :
 $1/2 + (1/3 * 1/2) = 4/6$ pour votre père soit 120 k?
 $1/2 - (1/3 * 1/2) = 2/6$ pour vous soit 60 k?

Par yapasdequoi

Le plus simple en effet est de considérer le remboursement en bloc (= avant le partage) qui se déduit du prix de vente.
Et le résultat après remboursement du prêt est ensuite partagé.

Par DENO82

Oui c'est beaucoup plus logique et simple présenté comme ça.
Avec mon père on trouve la présentation du notaire trop bizarre. Mon père ne comprends pas et culpabilise un peu ...
On va essayer de voir avec le notaire pour présenter les choses ainsi. Et comme ça tout le monde est satisfait.
Merci à vous tous !!

Par JackT

Bonjour
Le prêt doit être remboursé sur le prix et le surplus partagé
1/2 pour votre père
plus 30% de l'autre moitié (valeur de son usufruit)
vous récupérez 70% de la moitié

Raisonnez par rapport à la situation au moment du décès

| | |
|-------------------------------|-------|
| Actif de communauté | 200 |
| passif | 50 |
| Actif net | 150 |
| Droits des parties | |
| Monsieur sa moitié | |
| de cté | 75 |
| ses droits dans la succession | |
| usufruit sur l'autre moitié | |
| valant 30% compte tenu de | |
| son age $75 * 30\%$ | 22.50 |
| droits du père | 97.50 |
| droits du fils | |
| sur l'autre moitié | 75 |
| valeur nue propriété 70% | 52.50 |

Cordialement

Par DENO82

Merci !

Par JackT

pour aller encore plus loin
Vous pouvez repartir proportionnellement le brut et le passif
e vous obtiendrez le même résultat,
avec un calcul plus complexe:

dans mon exemple
prix de vente 200
revenant

200
père 50% 100
30% 30 130

fil 100*70% 70

passif a déduire de chaque part

père 50 25
usufruit 30% 7,5
32,5 32,5
97,5

Fils 17,5 52,5

Par DENO82

Super.

Pourquoi le notaire m'a dit que l'usufruitier ne paye que les intérêts et pas le capital ? Il me parle de l'article 612 du code civil. Il me dit aussi que mon père n'aurait dû payer que les intérêts des mensualités du crédit qu'on a payé moitié moitié jusqu'à la vente. Je vois bien sur ce 612 qu'on parle des intérêts mais c'est un peu complexe à comprendre. Avec mon père on a rien demandé on avait bien compris le truc de la part d'usufruit mais tout le reste ne nous a pas été bien expliqué...

Par JackT

Etes vous sur des explications du notaire ?? etait ce vraiment le notaire ou un collaborateur ?

Votre père n'est pas seulement usufruitier il est aussi ^propriétaire de la moitié

Entre la situation au décès et la situation actuelle, qui q remboursé les echeances du pret ?
Il conviendrait pour cette période d'établir éventuellement un compte d administration

Par DENO82

Bonjour.

Après le décès de ma mère mon père a continué à payer le crédit et moi je l'ai aidé en faisant des virements de la moitié.
Pour l'instant je n'ai que des mails de son assistant.

Bien à vous.

Par JackT

il faudrait établir un compte d administration, ce que vous avez payé et ce que vous auriez du payer
puis en fonction du résultat
l'un ou l'autre aura une créance dont il faudrait tenir compte.
une petite précision sur la contribution aux dettes:
l'usufruitier est redevable des intérêts et le nu propriétaire du capital
dans votre cas votre père est à la fois propriétaire et usufruitier partiel

Par Isadore

Bonjour,

Votre mère n'était pas assurée pour ce prêt ?

Par JackT

Isadore a raison, il est étonnant que le prêt ne soit pas assorti d'une assurance décès

Par DENO82

Non pas d'assurance pour ma mère à cause d'un cancer de moins de 5 ans ...

Par Isadore

A noter que d'un point de vue légal, vous avez le droit de vous arranger avec votre père. Si vous trouvez un mode de calcul qui vous convient à tous les deux, ce n'est pas la peine de vous faire mal au crâne.

L'important est que la banque soit remboursée et qu'il n'y ait pas de fraude.

Par DENO82

Oui au final l'important c'est qu'on s'entende et cest le cas, donc pas de problème en fait !
C'est toutes ces infos et ces articles du code civil cités par le notaire et son assistante qui ont apporté de la confusion.
Ils ont peut être cru qu'on étaient en guerre avec mon père.... heureusement on s'est toujours bien entendus et soutenu.

Merci à tous pour vos éclairages et vos analyses qui nous ont beaucoup aidés !