



Rente du vente à terme suite décès du vendeur ?

Par neld

Bonjour,

J'aurais une petite question : nous avons acquis en indivision avec ma compagne, une maison qui appartenait à mon père (pleine propriété acquise d'une succession).

Mon père était marié sans contrat de mariage (régime de la communauté).

Notre acquisition a été faite dans le cadre d'une vente à terme au profit de mon père.

Mon père est décédé depuis quelques mois et le notaire m'a indiqué que la rente que nous versions à mon père suite à son décès était automatiquement orientée vers ma mère.

Nous n'avons pas connaissance ni de testament, ni de donation au dernier vivant entre mes parents.

Je suis interrogé par mon frère : qui sont les héritiers de cette rente ? Est-ce 100% pour ma mère dans le cadre de l'usufruit (avec ma conjointe, nous trouvons normal que ma mère en soit pleine bénéficiaire), ou nous sommes dans l'erreur de compréhension ?

Je m'interroge si le notaire n'aurait pas omis dans son analyse que cette rente était sur une vente d'origine d'une pleine propriété de mon père ?

Merci de vos éclaircissements / confirmation.

Salutations,

Par Isadore

Bonjour,

Toutes nos condoléances.

Ce n'est pas une rente mais un versement fractionné du prix de vente. La rente c'est pour le viager, et ce n'est pas du tout la même fiscalité

La dette que vous aviez envers votre père est un actif de la succession. Il est réparti entre les héritiers comme le reste des biens.

Si votre mère a opté pour l'usufruit, elle est usufruitière de ces mensualités. A mon avis voilà comment ça doit s'organiser :

- vous verserez la somme à votre mère qui en aura le quasi usufruit

- à son décès votre frère et vous, nu-propriétaires, aurez une créance contre la succession de votre mère à hauteur de la totalité des sommes versées.

On aurait ici une situation intéressante de démembrement d'une créance. Je ne vois pas de raison de la traiter différemment des liquidités laissées par votre père. Votre mère usufruitière en aura l'usage, et vous la récupérez après son décès.

Il faut voir avec le notaire comment organiser le quasi usufruit pour pouvoir faire valoir la créance lors de la succession de votre mère sans que le fisc ne râle. Ce serait dommage de payer des droits de succession sur de l'argent qui est à vous.

Évidemment mon hypothèse vaut si votre mère a opté pour l'usufruit total de la succession.

Par kang74

Bonjour

Effectivement cela peut être dans le cadre d'un usufruit ou de récompense due par votre père à son épouse .

Le fait que ce soit un bien propre n'empêche pas qu'il soit en partie financé (travaux) par la communauté .

De toutes les façons vous devriez avoir accès aux comptes de la liquidation de biens, et de la succession .
Votre mère a pu logiquement choisir l'usufruit de tous les biens de votre père.
Dont cette créance .

Par Rambotte

Bonjour.

Il me semble effectivement logique que l'usufruit d'une créance de la succession se matérialise par l'usufruit des paiements à la succession de cette créance. Car je ne vois pas d'autre possibilité. Reste le mode d'exercice de cet usufruit des paiements.

Ce serait peut-être plus simple de faire un partage des mensualités au prorata des droits, afin d'éviter la rédaction d'une convention de quasi-usufruit, qui sera nécessaire pour déduire fiscalement la créance de restitution du quasi-usufruit lors de la succession de votre mère.

Ou alors verser les mensualités sur un produit financier démembré dont votre mère toucherait les revenus, et dont les enfants seraient nus-proprétaires, l'usufruit s'éteignant au décès de votre mère.

Par Rambotte

Une autre solution dont vous pourriez convenir à l'amiable :

Vous calculez la valeur successorale (au décès de votre père) de l'usufruit de la créance, selon l'âge de votre mère.

Vous versez les mensualités à votre mère jusqu'à concurrence de cette valeur.

Puis vous versez jusqu'au terme la moitié des mensualités à votre frère.

Ou pour raccourcir le délai, vous lui versez la totalité des mensualités (puisque c'est l'effort financier qui aurait existé si votre père était vivant) à concurrence de la valeur de ses droits (la moitié de la valeur de la nue-propriété).

Par neld

Bonsoir merci pour vos condoléances c'est très gentil.

Merci également pour vos réponses éclairées et complètes.

J'ai bien compris la seconde solution amiable proposée par Rambotte (08h56).

Toutefois je ne suis pas certain d'avoir bien compris le quasi-usufruit (désolé...) et surtout "la créance contre la succession"...

Je vais tenter de reformuler avec un exemple fictif pour voir si j'ai bien saisi toute la logique ;-)

La valeur totale actuel du solde de la créance s'élève à 40 000?.

Nous poursuivons les versements mensuels à ma mère qui est quasi-usufruitière (exemple : 500?/mois).

Nous versons pendant 20 mois (soit 10 000?).

Le nouveau solde de la créance est de 30 000?.

A son décès ces 30 000? tombent dans l'actif de la succession pour les héritiers.

Si je comprends bien, les 10 000? déjà versés au quasi-usufruitier (et qui auraient du initialement être "partagés" entre les héritiers), seraient prélevés sur l'actif successoral avant tout autre calcul ? (comme n'importe quelle autre créance ?).

Ais-je bien compris ?

Ps : Isadore merci de m'avoir corrigé le terme "rente" qui était inadapté ;-)) il s'agit effectivement d'une mensualité de versement fractionné du prix :-)

Par Rambotte

Le quasi-usufruit est un mode d'exercice de l'usufruit sur les biens qui ne peuvent s'utiliser qu'en les consommant, comme l'argent.

L'usufruit peut dépenser l'argent, charge à le rendre à son décès aux nus-proprétaires. Ces derniers sont donc créanciers de la succession de l'usufruitier.

Quand ils sont eux-mêmes les héritiers (votre cas), ils sont créanciers d'eux-mêmes, c'est-à-dire que la seule chose

possible est de porter cette créance au passif de la succession. Mais pour que ce soit fiscalement accepté, il faut une convention de quasi-usufruit.

Si la créance est partagée au prorata des droits, comme dans ma solution, il n'y a pas de quasi-usufruit. De même si les mensualités sont déposées sur un produit financier démembré.

Le quasi-usufruit implique que votre mère reçoive toutes les mensualités et puisse en user comme elle veut.