



Répartition dette entre héritiers.

Par Daedalus31

Bonjour,

Voici la situation:

Ma grands parents ont eu deux enfants (ma mère et mon oncle), et ont donné en nue-propriété sur les 30 dernières années de leur vivant un bien à chacun, estimés au même montant, afin d'éviter des droits de succession trop faramineux. La maison pour ma mère et un immeuble de rapport pour mon oncle. Ils sont restés usufruitiers.

Ma grand mère est décédée cette année et chacun a donc récupéré la pleine propriété des biens.

Seulement mon oncle a découvert qu'il y avait des frais impayés/dettes sur son bien, que ma grand mère n'avait jamais réglé en tant qu'usufruitière. Étant donné qu'il considère que c'est une dette de ma grand-mère, il estime que ma mère devrait lui rembourser la moitié de cette dette, aussi parce qu'elle vivrait avec elle sur ses dernières années et qu'elle était selon lui au courant de cette dette, qu'elle a laissé courir, ma grand mère ne gérant plus depuis 3 ans (mais jamais mise sous tutelle).

Selon moi, la dette étant liée au bien dont il est seul nu propriétaire, elle ne devrait pas être divisée entre les héritiers.

Merci de vos avis éclairés

Par Rambotte

Bonjour.

Un bien n'a pas de dettes, des dettes ne sont pas (directement) liées à un bien*. Il faut donc savoir quelles sont exactement ces dettes.

Si les dettes sont des dettes de l'usufruitier (certaines charges sont dues par l'usufruitier, pas par le nu-propriétaire), elles sont au passif de la succession de l'usufruitier. Après, des dettes peuvent être prescrites.

* Exemple : un locataire ne paye pas son loyer pour le bien qu'il occupe. Il a une dette envers le bailleur, en relation avec le bien. Il disparaît sans laisser d'adresse, et le bailleur trouve un autre locataire. Selon vous, la dette était liée au bien, donc le nouveau locataire doit payer ?

Par Isadore

Bonjour,

Oui, le principe qu'une dette c'est qu'une personne doit de l'argent. Les biens n'ont pas de personnalité juridique, ils ne peuvent pas être endettés. Une maison ne peut pas souscrire de contrat ou embaucher de salarié.

Si votre grand-mère a laissé des dettes, ses héritiers doivent les payer au prorata des parts, même si les dettes "concernent" un bien qu'elle avait en usufruit. Par exemple si elle n'a pas payé la taxe foncière, c'est une dette à répartir entre ses héritiers.

Le seul moyen pour votre mère d'échapper à cette dette est de renoncer à la succession.

Par ML166

L'exemple de Rambotte n'est pas bon il ne faut pas confondre dette et créance.

Le cas du loyer impayé est plutôt une créance vers le propriétaire.

Par Isadore

Et par curiosité, vous faites quelle différence entre les deux ?

Parce qu'habituellement la dette du débiteur est la créance du créancier. En d'autres termes dans l'exemple de Rambotte, le loyer impayé est une dette du locataire et une créance du propriétaire.

Par Rambotte

Je ne confonds pas dette et créance, et d'ailleurs, ce sont les deux versants du même phénomène, puisqu'il n'y a pas créancier sans débiteur et vice-versa. La confusion ne peut avoir lieu que dans l'expression, genre "il faut que je paye ma créance".

L'exemple n'avait vocation qu'à illustrer le fait que lier le phénomène dette/créance au bien, sans égard au couple débiteur/créancier n'avait pas de sens. Il n'avait pas pour objectif d'être une transposition exacte du cas présenté.

Et si vous relisez mon exemple, je ne dit pas que le locataire a une créance de loyer impayé, je dis qu'il a une dette de loyer impayé. Donc je ne fais pas de confusion.

Par Rambotte

Je n'avais même pas relevé :

Le cas du loyer impayé est plutôt une créance vers le propriétaire.
Cette phrase est tellement mal dite, voire empreinte d'une totale confusion, justement, entre les deux mots !

Le loyer impayé est une créance du propriétaire* contre le locataire (et non pas une "créance vers le propriétaire").
* bailleur en fait, un usufruitier est bailleur mais pas propriétaire

Le loyer impayé est une dette du locataire envers le bailleur.
Si dans votre phrase, "vers" était pour "envers", alors dire que le loyer impayé est une créance marque justement la confusion entre dette et créance.

Par ML166

Souvent c'est de l'abus de langage

Pour ma part j'ai une dette à payer par exemple mon emprunt immobilier.

Et je suis le créancier de mes locataires ils ont des créances à mon actif. Je pense que cela permet la répartition juridique afin de les distinguer.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Après ces précisions de vocabulaire, on ne sait toujours pas de quelles dettes il s'agit.
Est-ce par exemple des travaux réalisés et non payés ?
Ou des travaux d'entretien payés par un nu-propriétaire et qui auraient été à la charge de l'usufruitière ?
Ou bien un défaut d'entretien qui a fait se dégrader le bien ?

Article 605
Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804
L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Est-ce un impayé de taxe foncière ?
"Le II de l'article 1400 du code général des impôts (CGI) prévoit que lorsqu'un immeuble est grevé d'usufruit ou (), la taxe foncière est établie au nom de l'usufruitier, de l'emphytéote, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation, du preneur à bail réel et solidaire ou du titulaire de l'autorisation."

Par jpgroussard

Bonjour Daedalus,

visiblement, les liens qui unissaient votre mère, son propre frère et leurs parents étaient plus que corrects depuis toujours.

Pour quelle raison la machine s'est grippée il y a 3 ans ? Il faudrait chercher de ce côté-là !

C'est vrai qu'un juge pourrait vous expliquer ce que ça veut dire une dette, un bien, etc et trancher ensuite. Si c'est ce que vous voulez, bon courage !

Personnellement, si j'étais votre mère je payerais la moitié.

Cdt