



## Interrogation-vente d'un bien loué dans le cadre d'une succession

-----  
Par Lud0908

Bonjour,

Je sollicite votre aide dans le cas d'une succession . J'espère que vous pourrez m'aider à y voir plus clair.

Mon oncle est décédé en octobre dernier. Son frère et sa sœur (ma mère), sont désormais en indivision sur les biens hérités de leurs parents.

Mon oncle venait de se marier, sa part indivisaire revient donc désormais à son épouse à qui ma mère et son frère doivent une somme d'argent assez importante + les frais de notaire.

3 biens sont compris dans l'indivision, dont 2 qui pour de multiples raisons, sont invendables. N'ayant pas la somme requise pour régler la succession/part de l'indivision due à l'épouse du défunt, ma famille est dans la nécessité de vendre le 3e bien, une maison dont le prix de vente couvrirait les frais inhérents à la succession.

Problème : la maison est actuellement occupé par des locataires, qui y vivent depuis environ 40 ans. Avant de mourir, mon oncle avait en plus renouvelé leur bail (en cours jusqu'en janvier 2026).

Après discussion avec les locataires, et contrairement à leur discours initial, ils ont annoncé qu'ils ne rachèteraient pas le bien, ce que nous leur avions bien entendu proposé.

La question est donc finalement assez simple à poser : existe t-il une solution qui permettrait l'obtention du capital requis pour la succession (d'ici le 22 avril 2024, date de fin de la succession), somme remboursée par la vente de ce bien (en janvier 2026 donc, à la fin du bail) ? Il me semblait avoir entendu parler de la vente à terme, est elle appropriée dans ce genre de cas ?

Dans le cas contraire, cela signifie t'il que nous devons nous séparer d'un des deux biens précédemment cités, que nous ne voulons/pouvons pas vendre ? Ou bien cela implique t'il un prêt à long terme pour rembourser la somme de la succession ?

Je vous remercie de votre éclairage précieux

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez sans problème vendre le bien occupé par des locataires pendant la durée du bail. L'acquéreur devra attendre la fin du bail pour y habiter, mais un investisseur peut être intéressé dès à présent.

Selon la rentabilité, vous devrez envisager un prix un peu inférieur au prix du même bien si libre.

Non, la vente à terme n'est pas du tout une solution pour votre situation.

Renseignez vous auprès des agents immobiliers et/ou de votre notaire.

Vous pouvez éventuellement envisager un crédit relais à la banque avec ce bien en garantie, si vous êtes pressé d'obtenir le montant.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Mon oncle venait de se marier, sa part indivisaire revient donc désormais à son épouse à qui ma mère et son frère doivent une somme d'argent assez importante + les frais de notaire.

N'ayant pas la somme requise pour régler la succession/part de l'indivision due à l'épouse du défunt

Sa veuve devient héritière et votre mère et votre oncle ne doivent aucune somme d'argent à leur belle-sœur !

Plus précisément, elle devient unique héritière des tous les biens de votre défunt oncle, hormis une moitié des parts indivises des biens que votre défunt oncle avait reçus par donation ou succession des ses ascendants, laquelle moitié est dévolue à votre mère et votre oncle.

Donc votre mère et votre oncle héritent "un peu" de leur défunt frère. Ils doivent donc payer leur quote-part de droits de succession.

Ensuite, il en résulte une indivision. Mais il n'y a nul devoir de racheter la part indivise recueillie par la veuve.