Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Succession et prêt non remboursé

Par Alien

Bonjour,

Mes parents ont acheté à mon frère une maison d'environ 1M? il y a une vingtaine d'années, payée par une donation et un prêt de 5OO.OOO? que mon frère n'a jamais remboursé. Cette maison vaut à l'heure actuelle 2M?.
Quant à moi, ils ont acheté il y a plus de 30 ans une maison qui valait 230.000? et qui vaut maintenant environ 500.000?.
Ils ont fait un testament avec leg au dernier vivant puis partage en 2 parties égales lors du décès du 2ème parent.

1)Est-ce qu'on réintègre les prix des maisons au jour du décès ou au jour des donations ?
2) Que se passe-t-il pour le prêt qui n'a pas été remboursé ?
3) Si les calculs du notaire ne me conviennent pas, que puis-je faire sans trop faire de peine au parent survivant ?

Merci de votre réponse

Par isernon

bonjour,

il faudrait déjà savoir si ces donations faîtes par chacun de vos parents à votre frère sont des donations en avancement de part successorale ou des donations hors part successorale.

en l'absence précision, la donation est en avancement de part successorale.

art.919-1 du C.C :

La donation faite en avancement de part successorale à un héritier réservataire qui accepte la succession s'impute sur sa part de réserve et, subsidiairement, sur la quotité disponible, s'il n'en a pas été autrement convenu dans l'acte de donation.L'excédent est sujet à réduction.

La donation faite en avancement de part successorale à un héritier réservataire qui renonce à la succession est traitée comme une donation faite hors part successorale. Toutefois, lorsqu'il est astreint au rapport en application des dispositions de l'article 845, l'héritier qui renonce est traité comme un héritier acceptant pour la réunion fictive l'imputation et, le cas échéant, la réduction de la libéralité qui lui a été consentie.

article 919-2 du C.C.

La libéralité faite hors part successorale s'impute sur la quotité disponible. L'excédent est sujet à réduction.

Salutations

Par Alien

Bonjour,

Il n'y a pas de précision quant aux donations qui ont été faites.
Je n'en sais pas plus, désolé.

Merci de votre prompte réponse.

Par Rambotte

Bonjour.
Vos parents n'ont a priori pas acheté de maison à votre frère. Celui qui achète est celui qui est désigné acquéreur dans l'acte de vente, peu importe celui qui paye.

Votre frère a acheté une maison, grâce à une donation (peut-être indirecte) et un prêt de vos parents (c'est le tout qui fait 500000?, ou seulement le prêt ?), et donc sans doute aussi, vu le montant, grâce à des fonds propres et/ou un prêt bancaire.

Il faudrait préciser le financement, et donc le montant de la donation qui a servi à acquérir une fraction du bien.
C'est la valeur au jour du partage de cette fraction du bien qu'il faut évaluer pour le rapport des donations.

Concernant le prêt, il faudrait savoir s'il a fait l'objet d'un écrit, si des délais ou des modalités de remboursement ont été consentis, s'il existe une date d'exigibilité, etc.
Si l'on démontre une intention libérale de ne pas chercher à se faire rembourser, on pourrait invoquer une donation.
Sinon, si ce n'est que du laisser aller, il peut se passer le phénomène de la prescription, quand le créancier n'agit pas.

De même pour vous, je comprends que c'est vous qui avez acheté une maison, grâce à une donation (éventuellement indirecte) de vos parents.

La prise en compte des donations ne se fait pas lors de la succession, mais lors du partage (sortie de l'indivision). En général, on attend le décès du deuxième parent, qui a l'usufruit, pour demander le partage. Mais effectivement, rien n'interdit de demander le partage en présence du conjoint survivant.

Dans votre description, on a l'impression qu'il n'y a qu'un seul testament commun (à cause du "partage en 2 parties égales lors du décès du 2ème parent", chose inutile à écrire, puisque l'égalité dans le partage est la règle par défaut, le testament sert à exprimer une volonté d'inégalité).
Et de toute façon, le testament du premier décédé s'applique à son décès, pas au décès du survivant...

Par Alien

Bonjour,

Il me semble que l'origine des fonds est importante lorsqu'on achète un bien.
Merci de votre réponse

Par Rambotte

Certes, mais que voulez-vous dire par là ?
Pour l'acquisition d'un bien par une seule personne, le notaire reçoit des fonds de l'acquéreur, qui seront mentionnés comme apport personnel, et des éventuels fonds d'une banque, au titre d'un prêt.
Il n'y a pas à décrire l'origine des fonds personnels (économies sur revenus, vente d'un bien, donation, prêt familial).

Par isernon

il est possible de faire un paiement hors la vue du notaire.