



## Prêt viager hypothécaire

-----  
Par Jicky24

Bonjour,

Mon père avait pris un viager hypothécaire sur son domicile. Il est décédé et je suis la seule héritière (fille)

Je vais laisser ce bien au Crédit Foncier car la dette égale quasiment la valeur du bien.  
Vais-je payer des frais de succession sur ce bien sur lequel je n'aurai rien ?

Merci beaucoup.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si vous acceptez la succession, les droits seront calculés en fonction de la valeur totale de la succession.

Le calcul se fera ainsi :  
valeur des biens (actif) - valeur des dettes (passif)

La valeur du bien immobilier sera donc prise en compte, mais en contrepartie le montant de la dette sera déduit de l'actif.

Si la valeur totale de la succession est inférieure à 100 000 euros vous n'aurez pas droits de succession à payer.

Si vous renoncez à la succession, vous n'aurez également rien à payer.

-----  
Par Jicky24

Merci beaucoup pour votre réponse.

Je vais résumer ce que j'ai compris et vous direz (si vous le voulez bien) si j'ai bien compris.

Dans la succession il y a 2 biens donc j'accepte cette dernière.

Chacun des biens vaut environ 600 000?. Donc "actif" de 1 200 000, moins le "passif" de 550 000 ce qui ferait (en gros) 650 000? sur lesquels je paierai les frais de succession ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Sauf autre précision, vous bénéficiez uniquement d'un abattement de 100 000 euros sur la succession. Les droits sont d'environ 20% au delà.

Soit dans votre cas (environ) :  $0.2 \times 550\,000 = 110\,000$

Il y a un simulateur :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/simulateur/calcul/droits-succession]https://www.service-public.gouv.fr/simulateur/calcul/droits-succession[/url]

-----  
Par Jicky24

Merci beaucoup !

J'ai des réponses plus claires ici que chez mon notaire où je ne comprends rien ...

Dans les prêts viagers hypothécaires les documents reçues (71 pages quand même !) sont incompréhensibles pour le commun des mortels comme moi, d'où mes questions.

J'en ai une autre. On me parle sur le contrat de "pacte comissoire" pour leur laisser le bien. Savez vous comment on procède pour le mettre "en route" ? Et est-ce que j'ai jusqu'au bout des 6 mois ?

J'ai téléphoné au Crédit Foncier mais ils n'ont plus d'agence "physique" seul le tel ou les mails. Aucun conseiller ne prend les communications ... Pour une telle dette ils pourraient faire un effort ...

Merci à tous.

-----  
Par yapasdequoi

La réponse du moteur de recherche :

Le pacte comissoire est défini sous l'article 2348 nouveau du Code civil. Dorénavant, il peut être convenu, soit lors de la constitution d'un gage, soit postérieurement, qu'à défaut d'exécution de l'obligation garantie, le créancier deviendra propriétaire du bien gagé.

Plutôt que d'abandonner un bien et perdre 50 000 euros, préférez rembourser le prêt !

-----  
Par Jicky24

Je suis bien d'accord avec vous mais le temps de faire les diagnostics, les estimations, contacter les agences, le notaire etc ... je n'ai pu mettre en vente qu'il y a 1 mois et maintenant il ne me reste que 4 mois.

Je ne suis pas optimiste d'arriver à vendre dans ce délai à 1 prix qui me permettrait de gagner un peu ...

-----  
Par yapasdequoi

Trop gourmand = tout perdre.

Vendre en 4 mois est possible à condition de viser le bon prix. Faites vous aider par votre notaire !