



## Droit viager au logement et Imputation

Par franc0326, le 03/05/2025 à 13:38

Bonjour

Mon père est décédé il y a quelques mois. Il était divorcé de ma mère depuis de nombreuses années et il s'était remarié depuis. Il avait eu 3 enfants de son premier mariage et aucun du second.

Il avait acheté avec son épouse une maison. Chacun en avait payé la moitié. Disons, pour l'exemple que cette maison vaut 200.000€

Cette maison est le seul bien à rentrer dans la succession (le reste est très faible).

Son épouse a fait savoir qu'elle souhaitait bénéficiaire du droit viager au logement tel que prévu par l'article 764 du code civil.

Ma question concerne plus précisément l'article 765 qui indique

[quote]

La valeur des droits d'habitation et d'usage s'impute sur la valeur des droits successoraux recueillis par le conjoint.

Si la valeur des droits d'habitation et d'usage est inférieure à celle de ses droits successoraux, le conjoint peut prendre le complément sur les biens existants.

Si la valeur des droits d'habitation et d'usage est supérieure à celle de ses droits successoraux, le conjoint n'est pas tenu de récompenser la succession à raison de l'excédent.

[/quote]

La valeur de ce droit viager a été estimée à 37.500€ (pour l'exemple)

La notaire en charge de la succession m'indique que cela ne change rien au partage. L'épouse de mon père va recevoir 1/8 de la maison et, mes frères/soeurs et moi, 1/8 chacun.

Je voudrais une confirmation de cela car il me semble étrange que ce droit viager n'ait aucune compensation. En effet, si j'ai bien compris, l'épouse de mon père ne sera pas considérée comme "usufruitier" et, par conséquent, mes frères/soeurs et moi nous retrouverons à devoir supporter une partie des coûts de la maison (3/8 des gros travaux, impôts fonciers, etc...).

Cela représente un coût non négligeable dans nos budgets.

De plus, sortir de cette indivision sera extrêmement compliqué car l'épouse de mon père n'a pas les moyens de racheter nos parts et il semble impossible de les vendre à un tiers sachant qu'un droit au logement viager existe sur cette maison.

Merci pour vos éclairages sur ce sujet

Par **Rambotte**, le **03/05/2025** à **15:05**

Le droit viager s'impute effectivement sur les droits légaux d'un quart (donc 1/8 de la maison).

Si le bien vaut 200000, la succession vaut 100000, et les droits légaux valent 25000.

Comment est calculé ce DUH à 37500 ? Si on choisit le barème fiscal, il faudrait un usufruit valorisé à 60% (conjointe très jeune) pour que le DUH, de 60% de l'usufruit, ait pour valeur  $100000 \times 60\% \times 60\% = 36000$ .

Reste la question technique de la méthode d'imputation, imputation en valeur ou en assiette, et les conséquences de cette méthode sur les calculs.

Si c'est une imputation en valeur, elle n'aurait a priori plus de droits légaux. Si c'est une imputation en assiette, je ne suis pas certain des conséquences.

Par **Rambotte**, le **04/05/2025** à **07:52**

Ah, mais l'article 765 est précis, c'est clairement une imputation en valeur.

Par **franc0326**, le **04/05/2025** à **13:45**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Après vérification, les premiers documents comportaient une erreur. La valeur du DUH a été établie à 30.000€ (son épouse est relativement jeune donc la valeur de l'usufruit est de 50%)

Donc, si je comprends bien votre réponse, cette valeur viendrait se soustraire aux 25.000€ des droits légaux. La valeur du DUH est donc supérieure aux droits légaux et elle n'a pas à "récompenser" la succession -> cette partie est très claire.

Mais, dans ce cas, le "partage" de la maison restera-t-il de 1/8 pour elle et 1/8 pour chacun de mes frères/soeurs et moi ?

Merci beaucoup

Par **Rambotte**, le **04/05/2025** à **18:02**

Pour moi c'est une erreur de la notaire qui n'applique pas le 765. Elle n'a plus de droits légaux vu qu'en valeur, son DUH s'est imputé sur ses 25%. Elle ne peut pas recevoir dans le partage et la valeur actuelle de son DUH, et ses droits légaux.

Demandez-lui selon elle quelles sont les implications du 765 dans les calculs du partage ?

Par **franc0326**, le **04/05/2025** à **18:41**

C'est très clair.

Je vais voir avec la notaire ce qu'il en est.

Merci encore pour votre aide