

TRANSMETTRE AVEC VISION

LES DROITS DE SUCCESSION SUR VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER : **PARLONS-EN !**

Comprendre ce que vos héritiers devront payer
et préparer sereinement la transmission de vos biens en Belgique



ALAIN MULUWAYI

LES DROITS DE SUCCESSION SUR VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER :

PARLONS-EN !

**Comprendre ce que vos héritiers devront payer et
préparer sereinement la transmission de vos
biens en Belgique**

Alain Muluwayi

AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Ce livre a été conçu pour vous aider à mieux comprendre les conséquences d'un décès sur un patrimoine immobilier situé en Belgique.

La matière successorale est particulièrement vaste. Elle dépend notamment de la Région du domicile fiscal, de la situation familiale, du régime matrimonial, d'un éventuel testament, du lien de parenté, de la valeur des biens, des dettes, des donations et de la législation applicable au décès.

Les règles et les taux diffèrent entre Bruxelles, la Wallonie et la Flandre et peuvent évoluer. Les exemples ont un objectif pédagogique et ne remplacent pas le calcul précis d'un notaire, d'un conseiller fiscal, d'un comptable ou d'un spécialiste de la planification successorale.

Ce livre se concentre volontairement sur les cas courants : personnes mariées, cohabitants, parents, familles recomposées, logement familial, biens locatifs, crédits hypothécaires, donations classiques et solutions de liquidité.

INTRODUCTION

Vous avez construit un patrimoine, mais avez-vous préparé sa transmission ?

Dans mes précédents livres, je vous ai parlé de l'achat immobilier, de la préparation d'un nouvel investissement et du choix entre acheter en privé ou en société. Mais une question essentielle reste encore trop souvent sans réponse : **Que deviendra votre patrimoine immobilier après votre décès ?**

Pendant des années, vous avez peut-être travaillé, épargné, emprunté, rénové et supporté de nombreux sacrifices pour devenir propriétaire. Ce patrimoine représente votre travail et doit pouvoir protéger votre conjoint, vos enfants ou vos petits-enfants.

Transmettre ne consiste pourtant pas simplement à remettre les clés. Il faut déterminer qui devient propriétaire, la part du conjoint et des enfants, le sort des crédits, la valeur des immeubles, les droits à payer et les liquidités disponibles.

Une personne peut posséder une maison de 400 000 euros et deux appartements valant ensemble 500 000 euros, tout en ayant peu d'argent sur ses comptes. **On peut être riche en immeubles, mais pauvre en liquidités.**

Sans préparation, les héritiers peuvent devoir vendre rapidement, parfois à un mauvais prix. Des conflits peuvent apparaître entre

celui qui veut garder le logement, celui qui souhaite recevoir sa part en argent et le conjoint qui veut continuer à l'occuper.

Préparer ne signifie pas nécessairement tout donner

Une bonne préparation recherche un équilibre : continuer à profiter du patrimoine, conserver des revenus, protéger le conjoint, respecter les enfants, limiter les conflits, maîtriser la fiscalité et prévoir les liquidités.

Les solutions peuvent comprendre une donation avec réserve d'usufruit, un testament, une adaptation du contrat de mariage, une épargne ou une assurance prévoyant un capital au décès. Il n'existe pas de solution unique valable pour tous.

L'objectif de ce livre

Ce livre explique simplement qui hérite, comment les droits sont partagés et calculés, pourquoi la Région est déterminante, ce qui arrive aux crédits, comment préparer les liquidités et quelles erreurs éviter.

Construire un patrimoine immobilier est une réussite. Préparer sa transmission, c'est faire en sorte que cette réussite reste une bénédiction pour ceux qui vous succéderont.

CHAPITRE I

Ce qui arrive à votre patrimoine immobilier après votre décès

Lorsqu'une personne décède, son patrimoine ne disparaît pas.

Ses maisons, appartements, terrains, comptes bancaires et autres avoirs composent la succession. Mais celle-ci comprend également les crédits hypothécaires, les impôts, les factures et les autres dettes qui existaient au moment du décès.

Les héritiers ne reçoivent donc pas seulement des biens.

Ils peuvent également recevoir des obligations.

C'est pourquoi la première question ne doit pas être uniquement :

« Quelle est la valeur des immeubles ? »

Il faut plutôt se demander :

« Quelle est la valeur nette du patrimoine après déduction de toutes les dettes ? »

1. L'ouverture de la succession

La succession s'ouvre au moment du décès.

À partir de ce moment, il faut notamment déterminer :

- qui sont les héritiers ;

- s'il existe un testament ;
- quel était le régime matrimonial du défunt ;
- quels biens lui appartenaient ;
- quelles dettes existaient ;
- quels crédits étaient encore en cours ;
- quelles assurances peuvent intervenir ;
- dans quelle région la déclaration de succession doit être déposée.

Le patrimoine sera transmis aux héritiers qui acceptent la succession.

Lorsque plusieurs héritiers reçoivent ensemble un même immeuble, ils peuvent se retrouver en indivision. Ils deviennent alors propriétaires ensemble, chacun selon la part qui lui revient.

Exemple

Alain décède en laissant trois enfants : MP, Gracia et papa Marc.

Il était seul propriétaire d'un appartement estimé à 300 000 euros. Il n'a pas rédigé de testament et aucune autre règle particulière ne modifie la répartition.

Dans cet exemple simplifié, les trois enfants recueillent chacun un tiers de l'appartement.

Ils ne reçoivent pas chacun une pièce ou un étage déterminé. Ils possèdent ensemble la totalité du bien, chacun à concurrence d'un tiers.

Ils devront donc décider ensemble de la suite :

- conserver et louer l'appartement ;
- permettre à l'un d'eux de racheter les parts des autres ;
- ou vendre le bien et partager le prix.

2. La succession comprend un actif et un passif

Pour comprendre la valeur d'une succession, il faut distinguer l'actif du passif.

L'actif

L'actif peut notamment comprendre :

- l'habitation familiale ;
- les appartements donnés en location ;
- les maisons de rapport ;
- les terrains ;
- les garages ;
- les résidences secondaires ;
- les immeubles situés à l'étranger ;
- les comptes bancaires ;
- les placements ;

- certains contrats d'assurance ;
- les créances détenues par le défunt.

Le passif

Le passif peut notamment comprendre :

- les soldes restant dus sur les crédits hypothécaires ;
- les crédits à la consommation ;
- certaines dettes fiscales ;
- les factures impayées ;
- les frais de dernière maladie ;
- les frais funéraires ;
- certaines autres dettes qui existaient au moment du décès.

La différence entre l'actif et les dettes permet d'obtenir la valeur nette de la succession.

Exemple

Alain laisse :

- une habitation familiale de 400 000 euros ;
- un appartement de 250 000 euros ;
- une épargne de 30 000 euros.

Son actif total s'élève à :

400 000 € + 250 000 € + 30 000 € = 680 000 €

Mais il reste :

- 120 000 euros à rembourser sur le crédit de l'habitation ;
- 80 000 euros sur le crédit de l'appartement ;
- 10 000 euros d'autres dettes et frais admis.

Le passif total est donc de :

$$120\ 000\ € + 80\ 000\ € + 10\ 000\ € = 210\ 000\ €$$

La valeur nette simplifiée du patrimoine est de :

$$680\ 000\ € - 210\ 000\ € = 470\ 000\ €$$

Ce sont les éléments nets, déterminés selon les règles fiscales applicables, qui serviront à établir la base imposable de la succession.

Attention toutefois : toutes les dettes ne sont pas automatiquement déductibles. Leur existence, leur montant et leur caractère admissible doivent pouvoir être établis.

3. Que deviennent les crédits hypothécaires ?

Le décès du propriétaire n'efface pas automatiquement ses crédits.

Il faut vérifier s'il existe une assurance solde restant dû et, surtout, connaître exactement le pourcentage couvert.

Une assurance peut couvrir :

- la totalité du solde restant dû ;
- une partie seulement du crédit ;

- la part du défunt dans un crédit souscrit à deux ;
- ou, dans certains cas, aucune somme si le risque n'était pas couvert ou si le contrat ne peut pas intervenir.

Exemple : couverture intégrale

Alain doit encore 150 000 euros à la banque.

Son assurance solde restant dû couvre 100 % du crédit en cas de décès. Si les conditions du contrat sont remplies, l'assureur rembourse le montant couvert à la banque.

Les héritiers recueillent alors l'immeuble sans devoir supporter ce solde de 150 000 euros.

Cela peut augmenter sensiblement la valeur nette transmise.

Exemple : couverture partielle

Alain et MP ont emprunté ensemble pour acheter leur habitation.

Le crédit restant est de 200 000 euros. Chacun est assuré à concurrence de 50 %.

Si Alain décède et que l'assurance intervient, elle remboursera 100 000 euros. Il restera donc 100 000 euros à rembourser.

MP ne doit pas supposer que l'intégralité du crédit disparaît simplement parce qu'une assurance solde restant dû existe.



Ne vous contentez pas de savoir que vous avez « une assurance ».

Demandez régulièrement :

- quel crédit est couvert ;
- quelle personne est assurée ;
- quel est le pourcentage de couverture ;
- quel capital reste assuré ;
- qui recevra la prestation ;
- quelles exclusions sont prévues ;
- si les primes ont bien été payées.

Un contrat d'assurance ancien ou mal compris peut donner un faux sentiment de sécurité.

4. Les héritiers ne disposent pas immédiatement de toutes les liquidités

Après un décès, certaines démarches doivent être accomplies avant que les héritiers puissent librement disposer des comptes et des biens.

Il faut notamment :

- identifier les héritiers ;
- obtenir les documents nécessaires ;

- informer les banques et les assureurs ;
- vérifier l'existence d'un testament ;
- reconstituer le patrimoine ;
- déposer la déclaration de succession ;
- organiser le paiement des droits ;
- régler les questions liées aux immeubles.

Lorsqu'un décès survient en Belgique, la déclaration de succession doit, en principe, être déposée dans un délai de quatre mois. Ce délai est plus long lorsque le décès survient dans un autre pays.

Pendant cette période, les charges des immeubles continuent pourtant à exister :

- mensualités des crédits ;
- assurances incendie ;
- précompte immobilier ;
- charges de copropriété ;
- réparations urgentes ;
- consommation d'énergie ;
- entretien ;
- impôts et taxes ;
- remboursement éventuel de locataires ou fournisseurs.

La famille peut donc avoir besoin de liquidités avant même que la succession ne soit totalement réglée.

5. L'indivision entre les héritiers

Lorsqu'un immeuble revient à plusieurs héritiers, ceux-ci se retrouvent généralement en indivision.

Cela signifie que chacun détient une fraction du bien, sans disposer seul d'une partie matériellement séparée.

Cette situation peut fonctionner lorsque les héritiers s'entendent. Elle peut devenir difficile lorsqu'ils poursuivent des objectifs différents.

Exemple

MP, Gracia et papa Marc héritent ensemble d'une maison de rapport.

MP souhaite la conserver pour percevoir les loyers.

Gracia veut vendre rapidement afin de financer l'achat de sa propre habitation.

papa Marc aimerait occuper gratuitement l'un des appartements.

Les trois héritiers ont reçu le même patrimoine, mais ils n'ont pas les mêmes projets.

Ils devront s'accorder notamment sur :

- la gestion des locataires ;
- la réalisation des travaux ;

- la répartition des loyers ;
- le paiement des charges ;
- la vente éventuelle du bien ;
- le prix de vente ;
- le rachat des parts par l'un d'eux.

L'indivision peut donc devenir une source de tension familiale.

Pour y mettre fin, plusieurs solutions sont envisageables :

- vendre le bien ;
- attribuer le bien à un héritier moyennant le paiement d'une soulte aux autres ;
- partager les différents immeubles entre les héritiers ;
- maintenir temporairement l'indivision selon des règles convenues.

Si aucun accord n'est possible, une procédure judiciaire peut finalement être nécessaire.



Plus votre patrimoine contient d'immeubles, plus il est utile de réfléchir à leur répartition.

Laisser trois immeubles différents à trois enfants peut parfois être plus simple que de laisser à chacun un tiers indivis dans chaque immeuble.

La valeur des lots doit évidemment être équilibrée. Une soulte peut être prévue lorsqu'un enfant reçoit un bien d'une valeur supérieure à sa part.

6. Pourquoi les héritiers peuvent être obligés de vendre

Les héritiers peuvent recevoir un patrimoine immobilier de grande valeur sans disposer de suffisamment d'argent pour payer :

- les droits de succession ;
- les frais du notaire ;
- les dettes du défunt ;
- les crédits restant dus ;
- les travaux urgents ;
- les charges des immeubles ;
- les compensations dues aux autres héritiers.

Exemple

Alain laisse à ses deux filles, MP et Gracia :

- une habitation de 450 000 euros ;
- deux appartements d'une valeur totale de 500 000 euros ;
- une épargne de 20 000 euros.

Le patrimoine immobilier représente 950 000 euros, mais l'argent directement disponible ne représente que 20 000 euros.

Même si les immeubles génèrent des revenus locatifs, les filles pourraient devoir trouver rapidement des liquidités pour payer les droits de succession et les autres frais.

Si aucune réserve, assurance ou solution de financement n'a été prévue, elles pourraient être contraintes de vendre l'un des appartements.

Le problème n'est donc pas nécessairement la valeur du patrimoine.

Le problème est le décalage entre :

- la valeur des biens transmis ;
- et l'argent disponible au moment où les frais doivent être payés.

C'est précisément pour cette raison que nous étudierons plus loin les solutions permettant de préparer un budget successoral :

- réserve d'épargne ;
- assurance-vie ;
- plan de prévoyance héritage ;
- épargne à long terme ;
- assurance solde restant dû ;
- donation préparée ;
- organisation ou vente planifiée de certains biens.

7. Il ne faut pas agir trop rapidement

Après un décès, les proches veulent souvent régler immédiatement certaines questions.

Ils peuvent être tentés de :

- vendre la voiture ;
- vider entièrement le logement ;
- vendre du mobilier ;
- percevoir ou partager certaines sommes ;
- payer des dettes avec l'argent du défunt ;
- prendre possession des biens comme s'ils leur appartenaient déjà définitivement.

Certains actes peuvent être considérés comme une acceptation tacite de la succession.

Cette question est particulièrement importante lorsque l'étendue des dettes n'est pas encore connue.

L'héritier dispose en principe de trois possibilités :

1. accepter la succession purement et simplement ;
2. l'accepter sous bénéfice d'inventaire ;
3. y renoncer.

L'acceptation pure et simple peut exposer l'héritier aux dettes de la succession. L'acceptation sous bénéfice d'inventaire permet, en

principe, de limiter sa responsabilité à ce qu'il recueille. La renonciation lui fait perdre sa qualité d'héritier.

Nous reviendrons en détail sur ces trois choix dans un chapitre spécifique.



Avant de vendre, partager ou emporter les biens du défunt, consultez le notaire chargé de la succession.

Quelques jours de prudence peuvent éviter de lourdes conséquences financières.

8. Les premières vérifications à effectuer

Après le décès d'un propriétaire immobilier, il faut notamment réunir :

- les actes d'acquisition ;
- les références cadastrales ;
- les estimations récentes ;
- les contrats de crédit ;
- les tableaux d'amortissement ;
- les soldes restant dus ;
- les assurances solde restant dû ;
- les contrats d'assurance incendie ;
- les baux ;