



## Vivant dans la maison secondaire gratuitement

-----  
Par pommedamour

Bonjour,

Lorsqu'un enfant majeur (N°1) ayant des revenus est hébergé gratuitement dans la maison secondaire de ses parents pendant 5 ans (eux vivant dans leur maison principale) , contre aide physique (jardinage etc), maintenance de la vieille maison qui a 50 ans (l'enfant à réalisé plusieurs travaux de maintenance, fuites...) et du fait de l'age des parents (plus de 70 ans) et de leur état physique, comment cela se passe t'il si un litige est déclaré sur cette occupation lors d'une demande de rapport à la succession par l'enfant N°2 ?

et dans le cas où il y a eu signature d'un prêt à l'usage ?

Je vous remercie.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

La jurisprudence actuelle considère que le prêt d'un logement, que ce soit à un membre de la famille ou à un tiers n'est pas une donation sauf s'il y a une intention libérale qui ne se présume pas.

Si l'intention du prêteur n'est pas libérale, il n'y a pas de donation. S'il manifeste l'intention par ce geste de gratifier ce bénéficiaire (par exemple dans son testament), cela prend le caractère de donation. "Un commodat [contrat de prêt à usage] n'implique aucune dépossession de la part du prêteur, de sorte qu'il est incompatible avec la qualification d'avantage indirect".

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000035807088/>]/[url]

Un point d'attention quand même, le prêt à usage doit avoir un caractère temporaire, au sens où par nature l'objet prêté a vocation à être rendu à son propriétaire. Appeler "prêt" ce qui serait en fait une cession permanente de la jouissance du bien n'empêcherait pas que cela puisse être requalifié en donation.

Attention aussi à ne pas qualifier de "prêt" si la mise à disposition du bien a une contrepartie financière ou en nature (réalisation de services), ce qui en ferait un bail de location.

Un prêt est gratuit. On peut prévoir que le bénéficiaire devra supporter l'entretien courant du bien. Mais s'il se voit imposer par contrat de rendre des services aux prêteurs ou d'assumer des charges qui reviennent au propriétaire (et non à l'occupant) comme la taxe foncière, on risque de voir cela requalifié en bail de location.

Attention : si des parents âgés prêtent leur bien à leur enfant, cela n'interdit pas à celui-ci de leur rendre des services. Ce qui est problématique est d'en faire la contrepartie du prêt.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Rajoutons que la requalification en bail de location n'en fait toujours pas une donation, bien au contraire, puisque la contrepartie est avérée.