



Prêt et prêt à l'usage (succession)

Par Lauraest

Bonjour,

J'ai habité depuis 2016 à titre gratuit chez mes parents.
Ils m'avaient fait signé un commodat, ou prêt de droit à l'usage à l'époque.

En 2017, il a été déclaré ceci :

<https://www.dalloz-actualite.fr/flash/pre-usage-d-immeuble-absence-d-appauvrissement-du-preteur#.ZCmMb3VfiV4>

En 2020, mon frère a dû prêter 15000€ via son mari étranger (non français) car mon père avait besoin d'argent pour payer l'épave de ma mère et ce prêt déclaré au notaire.

2 questions ici :

- est-ce que mon frère lors de la succession peut réclamer un dédommagement du fait que mon père a quand même été appauvri du fait qu'il lui avait demandé de l'argent?(malgré l'article de 2017 plus haut)
- est-ce qu'il peut réclamer AÜSSI un dédommagement lors de la succession pour le fait que j'ai habité fiscalement dans la maison secondaire de mon père (malgré le commodat rédigé?)

Merci à vous pour vos réponses

Par ESP

Bonjour

Il peut y avoir des tiraillements effectivement, car le fait d'occuper le bien empêche une mise en location qui pourrait être utile au paiement des frais d'épave. Donc quelque part, appauvrissement...

Par Isadore

Bonjour,

Votre frère ne pourra réclamer aucun "dédommagement", car il n'aura subi aucune perte ni aucun préjudice.

Ce qu'il pourra faire, c'est considérer que le commodat dont vous avez bénéficié était en fait une donation (d'un droit d'usage et d'habitation), et demander sa requalification et son rapport à la succession. La donation suppose deux conditions :

- la preuve d'une intention libérale de la part du donateur ;
- un appauvrissement du donateur.

Si l'une de ces deux conditions manque, ce n'est pas une donation. La Cour de cassation est ferme là-dessus ces dernières années :

<https://www.courdecassation.fr/en/decision/5fe1b2a1fac1c90d42c96dfd>

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025182970/>

L'intention libérale doit être démontrée.

Qu'entendez-vous par "habiter fiscalement" ?

Par Lauraest

@ESP : oui mais comment est-ce que ce prêt peut être vu comme résultant sur un "appauvrissement", le prêt étant du fait que mes parents ont pu être mal gérés leur argent et ont demandé ce prêt à mon frère. Comment peut-il donc tirer

techniquement, concrètement ? comment il peut m'embêter la dessus et auprès de qui ? ce qui a fait jurisprudence c'est qu'un comoda n'appauvrit pas le propriétaire, donc comment pourrait-il déclarer que ce prêt réalisé est du à un appauvrissement de mes parents?

autre question : un avocat en droit des affaires payé par mon frère peut il assisté à la succesion pour défendre les intérêts de mon frère afin d'appuyer et défendre cette idée dont vous parlez?

@Isadore : je veux dire fiscalement car j'ai mis en adresse fiscale sur mon compte impot.gouv l'adresse de cette maison secondaire appartement à mes parents.

Autre question qui me vient aussi : habitant cette maison secondaire, au décès du dernier parent, aurais le droit de rester dans cette maison? et jusqu'à quand? car j'ai évidemment énormément d'affaire dans cette maison, et aimerait l'avoir lors de la succession. donc ai je le droit de rester dedans le temps de la succession effective ? et autre petite question qui me vient : si on prends un exemple : A la date du 1er janvier en tant que décès du dernier parant, à quelle date (si on prends mon exemple) est organisé la succession en général devant le notaire?

Dernière chose : il faut savoir que mes parents sont venus beaucoup de temps dans cette maison secondaire vivre et les compteurs d'eau,internet et d'electricité sont à leur nom.

J'ai juste squaoutté leur maison (en plus d'avoir un comoda).

Juste pur vous donner les faits pourque vous me donniez votre opinion pour le jugement finalde cette succession (j'imagine le pire pour me protéger au maximum de lui en cas de coup bas). dernière question : Sa femme peut assister au rendez vous de succession avec le notaire ? car il est très influencé par elle et peut influencer peut être la succession.

D'avance Merci beaucoup pour vos prochains retours

Par Isadore

Bonjour,

Un prêt n'est pas un signe d'appauvrissement, de nombreuses personnes sollicitent des prêts sans avoir de problèmes financiers. Si vos parents étaient réellement dans le besoin, ils pourraient déjà commencer par récupérer l'usage de leur résidence secondaire.

De toute façon, pour qu'il y ait donation, il ne faut pas qu'il y ait un appauvrissement en général mais un appauvrissement résultant de la donation. En effet, une donation consiste à transférer une partie significative du patrimoine du donateur au donataire. C'est ce qui le distingue notamment du présent d'usage à la valeur négligeable.

Un commodat n'entraîne pas d'appauvrissement car il s'agit du prêt d'un bien. Mais concernant un bien immobilier, un commodat prolongé peut être considéré comme une donation déguisée en prêt à usage (portant sur le droit d'usage et d'habitation). En d'autres termes, l'administration fiscale ou lui-même peuvent essayer de démontrer que vos parents avaient l'intention de vous donner un DUH et non simplement de vous prêter le logement.

Concrètement, du vivant de vos parents il ne peut rien faire, la gestion du patrimoine des pârents ne regardant pas leurs enfants.

Vous pourrez rester dans cette maison au moins jusqu'au partage de la succession en cas de décès, si vous y habitez encore lors dudit décès en tant qu'occupant légitime (c'est-à-dire avec le consentement du propriétaire).

Votre frère sera libre de se faire assister ou représenter par qui il veut lors de la succession : épouse ou avocat.

Une succession peut se traiter en quelques semaines si les héritiers sont coopératifs (quelques mois si un bien immobilier est à vendre), et traîner pendant plusieurs décennies dans le cas contraire.