

Loger gratuitement son enfant : est-ce un avantage rapportable ?

Question :

Ma mère vient de décéder. Pendant 15 ans, j'ai habité gratuitement une maison lui appartenant, située à proximité de son domicile. Mes frères peuvent-ils prétendre que j'ai bénéficié d'un avantage indirect et me demander de rapporter la somme des loyers économisés, dans le cadre de sa succession ?

Réponse :

Il est fréquent que des parents logent gratuitement un enfant dans un immeuble leur appartenant.

Si un seul des enfants bénéficie d'une telle faveur, les autres peuvent se sentir lésés, et être tentés de demander, au décès du parent, que leur cohéritier rapporte, dans le cadre de la succession, une somme correspondant à cet avantage indirect.

Avant 2012, les Tribunaux faisaient droit à ces demandes, en considérant que le seul fait d'occuper gratuitement un logement appartenant à ses parents, constituait un avantage indirect rapportable à leur succession.

Les sommes concernées pouvaient être très importantes dans la mesure où l'occupation s'était parfois poursuivie sur de très longues périodes.

En janvier 2012, par quatre arrêts,

la Cour de Cassation a opéré un revirement de jurisprudence en jugeant que pour que l'avantage soit rapportable, il convenait dorénavant de prouver l'intention libérale, c'est-à-dire, un appauvrissement dans l'intention d'enrichir son héritier.

L'intention libérale n'existe pas, notamment, lorsque le parent a logé son enfant à proximité de chez lui dans son propre intérêt, pour qu'il l'assiste plus facilement dans son grand âge.

De même, le parent peut trouver un intérêt à cette situation, dans laquelle un bien dont il veut conserver la libre disposition, et qu'il ne souhaite pas soumettre au statut des baux d'habitation, reste occupé et entretenu.

La Cour de Cassation a réaffirmé sa position dans un arrêt du 22 février 2017.

Les cas dans lesquels l'avantage indirect sera rapportable seront d'autant plus restreints que la preuve de cette intention libérale devra être rapportée par les cohéritiers et sera très difficile à fournir.

**Christine FAIVRE, avocate,
spécialiste en Droit Rural, Baux
Ruraux et Entreprises Agricoles,
SCP NONNON FAIVRE**