



Hébergement gratuit- pas de testament. Indivision en vue

Par iev31, le 28/02/2019 à 08:51

Bonjour,

Je présente la situation : je suis logée depuis 11 ans (avec ma fille handicapée à + de 80 %), avec bail dans une maison appartenant à ma mère (94 ans) avec mention d'un loyer à 500 € mensuel payé par virement bancaire. A mon arrivée, j'ai fait établir un constat d'huissier de l'état de délabrement et de vétusté (dus aux locataires précédent) du logement. J'ai effectué quelques travaux (mise au normes électriques par ex).

Les biens de ma mère se composent de ce logement (environ 400 000 €) + La propriété où elle vit (environ 350 000 €) + un petit logement en bord de mer (environ 150 000 €) + des sommes diversement placées pour un montant d'environ 600.000 €.

Nous sommes trois enfants.

Le logement que j'occupe nécessite encore des mises en état (isolation + évacuations eaux usées + changement des huisseries + ravalement façade, etc.). Ma mère estime que, si elle devait le vendre, elle «perdrait» car ces problèmes déprécient fortement la valeur du bien. En outre, elle souhaiterait que ce logement reste dans la famille étant un héritage de ses parents. Des 3 enfants, je suis la seule qui accepterait d'en hériter. Ma mère n'a pas fait de testament.

Aujourd'hui, mes revenus ayant considérablement baissé du fait de ma prise de retraite, ma mère me propose de cesser de lui payer le loyer de manière à ce que je sois en mesure de rester dans ce logement et ainsi ne pas être obligée de le vendre (à perte).

[s]Question[/s] : que faire de manière à ce que ma fratrie, au décès de ma mère, ne me

demande pas d'indemnité de logement, rétroactivement dans un premier temps, puis par la suite.

Je sais ne pas avoir les € pour la soulté nécessaires au rachat des parts de ce logement. Les aurais-je en tenant compte de l'argent placé par ma mère, au moment de la succession, je ne sais ?

Une convention d'indivision me semble exclue, car en conflit larvé avec un seul (ouf!) des membres de ma fratrie. Un simple acte notarié faisant état de ce «logement gratuit» suffirait-il, au moins du temps de son vivant ?

L'âge de ma mère fait que je m'interroge sur mon avenir dans ce lieu.

Je précise que je m'entends très bien avec ma mère, et surtout, je ne cherche en rien à la spolier, mais plutôt à «protéger» ma fille et moi même.

Mon post est un peu long, mais je tenais à ce que vous ayez un maximum d'info pour vous éclairer sur la situation.

Je vous remercie de votre lecture, et de vos réponses.

Cordialement.

Par **morobar**, le **28/02/2019** à **09:07**

Bonjour,

[citation]Une convention d'indivision me semble exclue[/citation]

D'autant plus à exclure que les pactes sur succession future sont prohibés ou risquent de l'être.

Vous n'évoquez pas votre père et pourtant il faudrait examiner sa succession même si vous pensez votre mère seule propriétaire de l'immobilier et des valeurs monétaires.

Il faut consulter votre notaire pour examiner les diverses solutions pouvant exister avec ou sans testament, avec ou non en avancement d'hoirie...

Par **iev31**, le **28/02/2019** à **09:10**

Ah oui, pardon : mes parents étaient divorcés, mon père remarié. Ma mère aussi. Mon beau père est aussi dcd. Sa succession est réglée (ils avaient un contrat de mariage).

Merci beaucoup de votre réponse.

Par **amajuris**, le **28/02/2019** à **10:56**

bonjour,

selon la jurisprudence actuelle, loger gratuitement un enfant dans un appartement ou une

maison que ses parents lui mettent à disposition n'est pas considéré comme une donation indirecte.

Le montant des loyers qui ne seront pas perçus par les parents propriétaires ne constitue pas une donation indirecte rapportable à la succession.

il s'agit d'un prêt à usage.

attendu d'un arrêt de la cour de cassation du 11 octobre 2017

N° de pourvoi: 16-21419 qui indique:

" Mais attendu que le prêt à usage constitue un contrat de service gratuit, qui confère seulement à son bénéficiaire un droit à l'usage de la chose prêtée mais n'opère aucun transfert d'un droit patrimonial à son profit, notamment de propriété sur la chose ou ses fruits et revenus, de sorte qu'il n'en résulte aucun appauvrissement du prêteur ;"

Et attendu qu'ayant retenu que la mise à disposition par Jean Y... à son fils d'un appartement depuis l'année 2000, sans contrepartie financière, relevait d'un prêt à usage, la cour d'appel en a, à bon droit, déduit qu'un tel contrat est incompatible avec la qualification d'avantage indirect rapportable ; que le moyen n'est pas fondé ;"

par contre, si au décès de votre mère, vous voulez racheter l'appartement que vous occupez, il vous faudra sans doute payer une soulte aux autres héritiers.

votre mère peut également vous faire donation de cette appartement en vous avantageant en indiquant qu'il s'agit d'une donation hors part successorale.

comme morobar, je vous conseille de voir un notaire avec votre mère pour définir la meilleure stratégie.

salutations

Par **iev31**, le **28/02/2019** à **13:39**

Merci beaucoup amatjuris. J'y vois un peu plus clair, et je suis un peu rassurée. J'ai bien compris que nous devons aller consulter le notaire, et nous allons le faire.

Me conseillerez-vous de faire "acter" par le notaire la mise à disposition gratuite ? C'est simplement de manière à éviter tout conflit ouvert avec ma soeur.

Pour l'après ma maman, oui, si je peux acheter (à mes frères et soeur) la maison avec ce qui devrait me revenir de l'argent qu'elle a de placé, je le ferais.

Pour ce qui est de "m'avantager" par une donation, je crois pouvoir dire qu'elle ne le fera pas, par crainte que ce conflit, pour l'instant larvé avec ma soeur n'explose ;-)

Je vous remercie bien sincèrement de votre réponse.

Cordialement

Par **morobar**, le **28/02/2019** à **17:29**

[citation]Me conseillerez-vous de faire "acter" par le notaire la mise à disposition gratuite ? C'est simplement de manière à éviter tout conflit ouvert avec ma sœur.[/citation]

Vous informez le notaire honnêtement. Pour le reste ce n'est pas votre occupation qui sera discutée au contraire, puisqu'il s'agirait de vous faire payer une indemnité d'occupation.

Par **amajuris**, le **28/02/2019** à **19:07**

ce n'est pas une mise à disposition gratuite mais un prêt à usage comme l'indique la cour de cassation essentiellement gratuit prévu par les articles 1875 à 1879.

l'article 1879 précise:

"Les engagements qui se forment par le prêt à usage passent aux héritiers de celui qui prête, et aux héritiers de celui qui emprunte.

Mais si l'on n'a prêté qu'en considération de l'emprunteur, et à lui personnellement, alors ses héritiers ne peuvent continuer de jouir de la chose prêtée."

Par **iev31**, le **28/02/2019** à **19:32**

@morobar : bien entendu, il n'est pas question pour moi de ne pas être honnête avec le notaire, ni avec ma mère.

Merci à vous
cordialement

Par **morobar**, le **28/02/2019** à **19:40**

Ce n'est pas en ce sens que j'écrivais.

Mais si on veut obtenir une réponse précise et argumentée d'un homme astreint au secret professionnel, il faut lui donner franchement les renseignements demandés.

On voit ici souvent des questions formulées avec dissimulation d'information, soit disant sans rapport, mais qui en réalité ont un impact important sur la qualité des réponses.

Par **iev31**, le **28/02/2019** à **19:40**

@amatjuris : merci de la précision. (prêt à usage) et de la suite. Celà me semble bien plus clair maintenant.

Mille merci d'avoir apporté ces éclaircissements. Car même "si nul n'est censé ignorer la loi", tout cela est compliqué pour la novice que je suis en cette matière.

Cordialement

Par **iev31**, le **02/03/2019** à **12:42**

@morobar (18h40) Bonjour. Encore merci de vos précisions. Je ne peux dire au notaire que ce dont ma mère m'informe, ce que j'ai fait ici en expliquant la situation et posant mes questions. Mais, lui, il est au courant de tous ses biens.

Je viens d'en parler avec ma mère ; elle fait partie de ces personnes, dû sans doute à son âge avancé, qui pensent que parler succession "fait mourir" ;-)

Conversation difficile ! Dans quelques jours, mon frère sera avec moi et ma mère, nous pourrons en parler. Nous verrons ce qui ressort de cette conversation, je vous tiens au courant.

Encore, sincèrement, merci

Cordialement