

J'habite

chez ma mère !



par M^e Christophe Lachat, avocat au Barreau de Grenoble

L'hébergement gratuit d'un enfant majeur par ses parents n'est plus systématiquement assimilé à une donation indirecte, dont il faudra tenir compte au moment de la succession. Tel est l'apport de quatre arrêts de la Cour de cassation en date du 18 janvier 2012. Plutôt qu'un nouveau revirement de jurisprudence, la Cour de cassation sonne le retour à la rigueur des principes. Une position salutaire en ces temps de crise...

Tout a commencé avec un arrêt de la Cour de cassation rendu le 14 janvier 1997. La Haute juridiction, opère alors un revirement de jurisprudence, en décidant que la jouissance gratuite d'un logement par un enfant devait être rapportée à la succession du ou des parents propriétaires au motif que l'article 843 du Code civil instaurant le principe du rapport des donations « *n'opère aucune distinction selon que le défunt a donné un bien ou seulement les fruits de celui-ci* ».

Jusqu'à cet arrêt, les enfants logés gratuitement étaient protégés des prétentions de leurs cohéritiers. Les juges considéraient en effet que toute personne étant libre de disposer à son gré des fruits de son patrimoine, la non-perception d'un loyer ne constituait pas une donation rapportable. Le rap-

port de l'avantage indirect ainsi obtenu est égal au montant des loyers qui n'ont pas été acquittés. Le débiteur du rapport ne peut invoquer la prescription quinquennale applicable en matière de rappel de loyers ou d'indemnités d'occupation. Depuis, les demandes en Justice se sont multipliées.

Le 8 novembre 2005, la Cour de cassation a confirmé cette jurisprudence allant jusqu'à décider que « *même en l'absence d'intention libérale établie, le bénéficiaire d'un avantage indirect en doit compte à ses cohéritiers* ». C'était oublié qu'une libéralité fut-elle indirecte, suppose nécessairement l'existence d'un élément matériel mais également d'un élément intentionnel à savoir l'existence d'une véritable intention libérale.

Un retour à l'orthodoxie juridique

Les quatre arrêts rendus le 18 janvier 2012 rappellent avec force ce principe : « *La reconnaissance de libéralités rapportables exige la preuve de l'intention libérale* ». Dans ces quatre affaires soumises à la censure de la Cour de cassation, l'objet du litige, résidait en une demande de rapport de l'avantage tiré de la jouissance gratuite d'un logement accordé par les deux parents ou l'un d'eux sur des périodes allant de 5 à 40 ans.

Cet avantage indirect s'inscrivait

en outre dans un contexte de libéralités diverses octroyées à l'enfant hébergé : donations simples, donations partage, legs à son profit ou encore contrats d'assurance-vie dont l'hébergé était bénéficiaire.

Dans trois de ces affaires, l'enfant hébergé était nu-propriétaire de la totalité l'immeuble occupé, les parents s'étant réservé l'usufruit. Dans l'un des cas, le fils avait même été hébergé au sein du logement occupé par les parents et ce jusqu'à leur décès soit pendant quarante ans.

Les deux principaux apports de ces décisions sont les suivants :

1- La Cour de cassation n'abandonne nullement la possibilité offerte à des héritiers de demander le rapport des avantages indirects reçus par un frère ou une sœur résultant de la mise à disposition gratuite d'un logement par les parents.

La jurisprudence initiale rendue en 1997 qui incluait les fruits dans les avantages susceptibles d'être rapportés est donc confirmée.

Cette jurisprudence avait d'ailleurs été intégrée par la réforme des successions du 23 juin 2006 entrée en application au 1^{er} janvier 2007 qui avait complété la rédaction de l'article 851 du Code civil par la phrase suivante : « *Le rapport est également dû en cas de donation de fruits ou de revenus à moins que la libéralité* ».

n'ait été faite expressément hors part successorale».

2- L'avantage indirect n'est rapportable que s'il constitue une véritable donation comportant tout à la fois l'élément matériel et intentionnel.

L'élément matériel

Il s'agit d'identifier un transfert patrimonial ou économique entre le ou les parents et l'enfant hébergé. La Cour de cassation exige désormais que les juges du fond relèvent et décrivent cet élément matériel sous peine de cassation.

Les choses sont relativement simples lorsque l'enfant est hébergé dans un logement distinct de celui des parents.

Dans ce cas, on peut supposer que les parents se privent de la perception d'un loyer et que l'enfant bénéficie en contrepartie d'un logement gratuit.

Cependant, les choses sont à nuancer dans l'hypothèse où l'enfant hébergé s'acquitterait de sa dette par d'autres moyens tels que la prise en charge de travaux ou l'octroi de différents services (entretien du jardin, gardiennage de la propriété, présence permanente auprès des parents...).

La jurisprudence a déjà eu l'occasion d'invoquer la notion de « donation rémunératoire » qui perd alors tout caractère rapportable. Il ne saurait pas plus y avoir donation si l'hébergement gratuit de l'enfant résulte de l'obligation légale de secours et ce dans l'hypothèse où celui-ci serait incapable du fait soit de son handicap soit de difficultés économiques de pourvoir à ses propres besoins.

L'élément intentionnel : l'intention libérale

Revenant sur sa jurisprudence de 2005 qui se contentait de la seule preuve d'une rupture d'égalité entre les cohéritiers, les quatre



arrêts de la Cour de cassation doivent être interprétés comme un rappel à la rigueur juridique.

Désormais, pour être rapportable, les cohéritiers devront faire la démonstration de l'existence d'une intention libérale des ou du parent hébergeurs.

Mais qu'est-ce que l'intention libérale ?

L'intention libérale peut se résumer en une conscience, une volonté de gratifier un enfant et non simplement de lui rendre service. Comment rapporter la preuve de tels mobiles par définition intimes et personnels ? Une telle preuve sera d'autant plus délicate que l'hébergement, s'effectue sur une longue période. L'intention initiale des parents de proposer par exemple une solution provisoire de dépannage, est susceptible d'évoluer au fil du temps.

Les juges devront dès lors faire le tri entre des notions aussi fluctuantes que l'entraide ou la solidarité familiale et la véritable intention libérale.

Les « Tanguy », en référence au célèbre film d'Étienne CHATILIEZ, ont encore de beaux jours devant eux !

Repère

Les outils juridiques pour se prémunir contre des demandes de rapport

Même si les quatre arrêts de la Cour de cassation datés du 18 janvier 2012 vont nécessairement rendre plus difficiles les demandes de rapport, il n'en demeure pas moins que la prévention reste la règle.

Quelques actes juridiques permettent de clarifier les situations et de prévenir les conflits :

- La convention de prêt à usage :

Une telle convention a pour objet de conférer la jouissance à titre gratuit d'un bien immobilier. La signature d'un tel contrat tend à prouver l'absence de toute intention libérale mais uniquement le souci de rendre service gracieusement.

- Le testament : Il est tout à fait possible pour le parent d'expliquer dans le cadre de dispositions testamentaires en quoi l'avantage conféré au titre de l'hébergement gratuit trouve une contrepartie dans le cadre de services rendus ou de travaux supportés par l'enfant hébergé.

D'autre part, même à supposer qu'une véritable libéralité existe, le testateur pourra toujours prévoir que la libéralité est faite expressément hors part successorale. L'avantage ne sera pas rapporté mais uniquement susceptible de réduction s'il dépasse la quotité disponible.

- La renonciation anticipée à l'action en réduction : celle-ci doit être mise en œuvre par deux notaires.