

Succession : loger un enfant à bas prix peut-il être considéré comme un cadeau à prendre en compte dans l'héritage des parents ?

Une décision intéressante vient d'être rendue dans un cas où était remis en question l'occupation à bas prix d'un bien immobilier dont avait bénéficié un héritier pendant une douzaine d'années.

Ses cohéritiers soutenaient, en effet, que du 1^{er} novembre 2003 au 31 octobre 2015, cet héritier avait bénéficié d'une donation indirecte en occupant ce bien immobilier à un loyer inférieur au prix du marché. Ils ont ainsi souhaité voir cet avantage financier, chiffré à 182 939,64 €, intégré dans la succession de leur père, afin d'être partagé.

Aux termes d'un arrêt rendu le 22 mai 2022, la cour d'appel de Versailles avait validé ce raisonnement et avait considéré qu'en s'abstenant de mettre ce bien sur le marché de la location, le père a agi « *avec la volonté de gratifier son fils, caractérisant ainsi une intention libérale* ».

Dans une décision en date du 12 juin 2024 (Cass. 1^{ère} civ. 12 juin 2024, 22-19.569), la Cour de cassation casse et annule l'arrêt de la cour d'appel, rappelant que pour qu'un avantage consenti à un héritier soit qualifié de donation indirecte et donc rapportable à la succession, il est impératif de démontrer deux conditions : un appauvrissement du disposant et l'intention de gratifier son héritier.

Au cas particulier, la Cour de cassation juge que si l'avantage financier non négligeable a appauvri le père, l'intention de ce dernier de faire un cadeau à son fils n'est pas démontrée faute de preuve.

⇒ Cette décision réaffirme que l'existence de l'intention libérale ne peut pas se déduire du seul appauvrissement du disposant. Pour caractériser une libéralité rapportable à la succession, il convient donc de démontrer, d'une part, que le loyer payé par l'occupant était inférieur au prix du marché et, d'autre part, que c'est parce que le propriétaire voulait gratifier l'enfant qu'il a conclu ce contrat avantageux pour ce dernier.