



Valeur juridique du Commodat

Par **aubrac**, le **31/12/2016** à **11:39**

Bonjour,

Ma compagne qui n'a pas de descendant direct veut me faire bénéficier de l'usage de sa maison dans laquelle nous vivons jusqu'à mon décès pour le cas où elle décéderait avant moi.

Parmi nos recherches nous avons trouvé le "Commodat" qui semble correspondre à notre souhait !

Merci si vous avez un avis à ce sujet ou un conseil pour obtenir l'usage d'une maison appartenant au compagnon de vie lorsqu'on est ni marié, ni pacsé ?

Bonnes fêtes de fin d'année.

Par **amajuris**, le **31/12/2016** à **13:22**

bonjour,

cela revient à vous faire donation ou legs d'un droit d'usage ce qui sera taxé à 60% de la valeur de la donation puisque, juridiquement, les concubins sont des étrangers l'un par rapport à l'autre.

je vous conseille le pacs avec testament réciproque.

salutations

Par **Lag0**, le **31/12/2016** à **13:25**

Bonjour amatjuris,

Je trouve la question de aubrac très intéressante et votre réponse me semble fausse. S'il y a un commodat, de la même façon que s'il y avait un bail, cela n'a rien à voir avec une quelconque donation. Je ne vois pas pourquoi il y aurait des frais à payer. Dans le cadre du commodat, après le décès du propriétaire, le commodat se poursuit avec ses héritiers, de la même façon que dans le cas d'un bail.

Par **amajuris**, le **31/12/2016 à 13:54**

Lag0,
j'avoue que votre réponse me laisse dubitatif car alors pourquoi faire des donations ou legs qui ne sont pas gratuites si cela peut se remplacer par un prêt à usage.
il y a quand un même un risque pour l'emprunteur, car le juge, en cas d'un besoin pressant et imprévu du prêteur, peut obliger l'emprunteur à rendre la chose (art.1889).
salutations

Par **Lag0**, le **31/12/2016 à 15:00**

[citation]j'avoue que votre réponse me laisse dubitatif car alors pourquoi faire des donations ou legs qui ne sont pas gratuites si cela peut se remplacer par un prêt à usage. [/citation]
C'est bien pour cela que je disais que la question est intéressante, car c'est la première fois que je vois ce principe envisagé dans un cas comme celui-là.

Et effectivement, s'il n'y a pas de faille, je me demande pourquoi il n'est pas plus utilisé.

[citation]il y a quand un même un risque pour l'emprunteur, car le juge, en cas d'un besoin pressant et imprévu du prêteur, peut obliger l'emprunteur à rendre la chose (art.1889).
[/citation]

Sur ce point, nous sommes d'accord.

Par **aubrac**, le **31/12/2016 à 19:31**

Merci pour l'intérêt que vous portez à ma question : il n'y a pas de comparaison entre le leg ou donation et le commodat car ds le leg ou donation le bien appartiendra au bénéficiaire alors que ds le commodat le bien n'appartiendra jamais au bénéficiaire et reviendra aux héritiers à la mort du bénéficiaire. J'ai trouvé cette pratique ds l'agriculture et j'ai pensé qu'elle pouvait s'appliquer tout simplement à une maison ; voilà pourquoi je pose cette question pour être certain d'ene pas me tromper !

Par **amajuris**, le **01/01/2017 à 08:40**

dans le cas d'une donation ou legs du seul usufruit, l'usufruitier n'est pas propriétaire, à son décès, le nu-propriétaire récupère la pleine propriété du bien.

Par **aubrac**, le **01/01/2017** à **12:09**

je suis d'accord avec vous mais ds le cas d'usufruit par legs ou donation il y a des frais notariaux que l'on n'a pas ds le commodat !

Par **Baiesderoses**, le **11/03/2021** à **00:18**

Bonjour,

Un commodat peut-il être rapporté à la succession ? Ma mère a fait un testament authentique, j'habite dans un appartement dans lequel j'aurai pu être propriétaire il y a 24 ans, mais mes parents ne voulaient rien recevoir de moi (j'ai eu de graves soucis de santé et ils m'ont surprotégée). Déjà qu'il y avait des conflits depuis l'enfance avec ma soeur, cela s'est emplié au décès de mon père, car ils ne sont pas renseignés légalement bien que l'achat a été dérisoire, aujourd'hui l'appartement a pris bcp de valeur ainsi que le quartier, ma mère est sous contrat universel, ce qui m'a protégé également du vivant de ma mère par rapport à ma soeur.

Ma question : malgré avoir payé un loyer mais non d'une façon toujours constante, un commodat peut-il me protéger car mes parents refusaient un loyer de ma part et me loger gracieusement et être compatiple avec le bien que ma mère me lègue à la succession écrit sous testament authentique à part égale comme l'avait fait mon père, que ma soeur s'est empressé de contester à son décès ? Elle récupérerait la valeur de l'appartement avec la vente du pavillon de ma mère. Je suis dévastée, de ne pas avoir réagi avant ? Donc peut -il être compatible avec l'appartement mis à disposition et légué par la suite ? (le plus tard possible tant que ma mère est avec nous)

C'est horrible de parler de cela, alors que je me suis occupée de ma mère âgée, mais anticiper et bien se renseigner évite le pire. Merci pour votre précieuse réponse, car c'est une grande souffrance pour moi.

Merci d'avance pour votre réponse,

Bien cordialement

Par **amajuris**, le **11/03/2021** à **13:39**

bonjour,

le commodat désignait antérieurement à la loi 2009-526 le prêt à usage dans le code civil qui est réglé par les articles 1875 et s.

le commodat est un prêt essentiellement gratuit, ce n'est pas une donation.

il est impossible de contester un testament avant le décès du testateur.

je comprends que votre mère est toujours vivante, elle peut donc modifier ses dispositions testamentaires en refaisant un testament authentique ou pas.

salutations

Par **nihilscio**, le **11/03/2021 à 15:13**

Bonjour,

Le commodat, ou prêt à usage est assimilable à un bail à cette différence qu'il n'y a pas de loyer à payer. Il ne vous garantirait pas un droit d'habiter la maison jusqu'à votre décès. Les héritiers pourraient mettre fin au contrat de prêt. Ce qui serait adapté serait la cession d'un droit d'habitation tel que prévu à l'article 625 et suivants du code civil. Il est possible que ce soit fiscalement assimilé à une donation et donc taxé.

Par **Unique**, le **06/03/2025 à 04:44**

Bonjour, Je ne suis ni pacsé ni concubin , une amie veut me faire un prêt à usage gratuit commodat jusque la fin de ma vie (j'ai 75 ans) si elle décède avant moi (elle a 2 filles) ses enfants peuvent ils annuler le prêt à usage gratuit commodat et me mettre dehors ou sont elles obligées de continuer le commodat , même en tant qu'héritières ? Bien à vous

Par **amajuris**, le **06/03/2025 à 10:03**

Bonjour,

l'article 1879 du code civil indique:

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.

salutations