



Le commodat... pour quels usages ?

Le prêt à usage, anciennement appelé « commodat », est un contrat régi par le Code civil qui consiste à prêter gratuitement un bien non consommable pendant une durée déterminée, pour un usage convenu, à une personne de son choix qui aura l'obligation de restituer ledit bien en nature au terme du contrat.

La pratique du prêt à usage est adaptée aux biens immobiliers et son caractère essentiellement gratuit n'empêche pas de mettre certaines obligations à la charge de l'emprunteur comme l'assurance, l'entretien, les contributions et charges afférents au bien prêté.

Le prêt à usage est particulièrement utilisé, comme technique patrimoniale :

- pour sécuriser la mise à disposition gratuite d'un logement au profit d'un enfant ;
- pour mettre à disposition l'actif social d'une société civile au profit d'un associé.

Un prêt au profit d'un enfant

La mise à disposition d'un logement au profit d'un enfant suppose de se poser la question de savoir s'il bénéficie d'un avantage qu'il devra rapporter à la succession du prêteur, afin de faire des comptes avec les autres héritiers. Jusqu'en 2012 la jurisprudence considérait que cette mise à disposition était un avantage indirect conduisant nécessairement à son rapport à la succession. Depuis, plusieurs arrêts de la Cour de cassation sont venus opérer un revirement considérant qu'une mise à disposition gratuite d'un logement n'est rapportable que s'il s'agit d'une libéralité. Une libéralité suppose un appauvrissement du prêteur doublé d'une intention libérale.

● S'agissant du premier point, la Cour de cassation en 2017 est venue affirmer que le prêt à usage constitue un contrat de service gratuit qui n'opère aucun transfert de propriété sur la chose ou ses fruits et revenus, de sorte qu'il n'en résulte aucun appauvrissement du prêteur.

● S'agissant de l'intention libérale, il reste difficile d'en tirer la preuve d'un fait négatif comme une absence de loyer.



Une mise à disposition gratuite d'un logement n'est rapportable que s'il s'agit d'une libéralité.

Ainsi, sauf abus de droit, il apparaît compliqué en pratique d'établir l'existence d'une libéralité rapportable en présence d'un contrat de prêt à usage, même gratuit. Au même titre, l'administration fiscale ne saurait requalifier cette mise à disposition gratuite en donation indirecte ou déguisée sauf abus de droit. Aussi, à défaut d'appauvrissement du prêteur, ce dernier doit continuer à inscrire le bien prêté dans son IFI. A ce titre, l'alternative de la donation d'usufruit temporaire garde tout son intérêt.

Un prêt par une société civile

La mise à disposition d'un actif social d'une société civile au profit d'un associé est une pratique reconnue à l'effet de faire supporter toutes les dépenses courantes liées à l'entretien et aux réparations du bien à celui qui l'occupe.

Ce type de prêt sera recommandé pour toutes les sociétés qui n'ont pas de revenus et ont été créées comme outil de transmission. En effet, si les parts ont été transmises aux enfants en nue-propriété, la prise en charge des dépenses par l'associé usufruitier permettra d'éviter la comptabilisation d'un compte-courant d'associé, créance qu'il détient à l'encontre de la société. Ainsi,

- les parts sociales transmises ne souffrent pas de dévaluation (à défaut d'imputation de compte-courant au passif de la société) ;
- le prêteur ne se constitue pas de créance, c'est-à-dire d'actif patrimonial restant à transmettre.

Enfin, la question de l'intérêt du prêt à usage s'est posée pour les sociétés civiles immobilières qui souhaitent louer en meublé de façon saisonnière l'actif social à l'effet de couvrir les charges du bien, sans basculer à l'impôt sur les sociétés. A cet égard, la pratique s'est penchée sur la possibilité de conclure un prêt à usage avec faculté de sous location pour permettre à l'associé de louer les biens en direct sous le régime de la location meublée.

Néanmoins cette pratique est sujette à des interrogations :

- le premier tient au fait que certains auteurs défendent que le prêt à usage est un contrat intuitu personae, c'est-à-dire qu'il doit servir directement à la personne de l'emprunteur et ne peut donc supposer de sous-location.
- Le second tient à l'intérêt de la société. Il semble difficile de justifier que la société tire un avantage de la sous-location, alors qu'elle se prive de contrepartie. ■

Par Guillaume Dozinel, associé Gestion Financière Privée (GEFIP)
et Véronique Drilhon-Jourdain, notaire associé, étude Letulle