

Occuper sereinement le logement d'un parent en EHPAD : Convention de prêt à usage

Principes fondamentaux du commodat

- Le prêt à usage est strictement gratuit, sans contrepartie financière ni participation aux charges, conformément à l'article 1876 du Code civil.
- Ce contrat est un droit personnel non transmissible aux héritiers de l'emprunteur, nécessitant une identification nominative précise.
- Le document n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation ni aux obligations de diagnostics techniques.

Obligations de l'emprunteur (l'enfant)

- Prise en charge des frais d'entretien courant (électricité, eau, chauffage, petites réparations) et de la taxe d'habitation.
- Souscription obligatoire d'une assurance responsabilité civile en qualité d'occupant non-proprétaire pour couvrir les dommages aux tiers.
- Interdiction formelle de céder, transmettre ou sous-louer le bien sans accord écrit préalable du prêteur.
- Restitution du bien en l'état à l'échéance, sauf usure normale ou cas fortuits non assurables.

Obligations et droits du prêteur (le parent)

- Le prêteur demeure propriétaire et reste responsable du paiement de la taxe foncière (article 1877 du Code civil).
- Le prêteur doit déclarer la valeur du bien dans son patrimoine au titre de l'IFI, en mentionnant l'existence du commodat.
- Droit de récupérer le bien avant le terme en cas de besoin pressant et imprévu (article 1889 du Code civil).
- Remboursement à prévoir pour l'emprunteur en cas de dépenses extraordinaires, nécessaires et urgentes pour la conservation du bien.

Durée et fin du contrat

- La durée doit être définie (déterminée ou indéterminée) ; à défaut, le prêteur peut récupérer le bien à tout moment avec un préavis raisonnable.
- En cas de tacite reconduction, un délai de préavis d'au moins trois mois par lettre recommandée avec avis de réception est requis.

- Le décès de l'emprunteur met fin au contrat de plein droit, le commodat étant consenti à titre personnel.
- Le décès du prêteur ne met pas fin au contrat : les héritiers sont tenus de respecter les engagements jusqu'à l'échéance.