

immobilier

retraite

Jours autour du thème de la monétisation du bien immobilier. Moins radicales que la vente en viager, qui est irréversible et porte sur la valeur totale du bien immobilier, ces offres sont, par exemple, proposées par des acteurs comme Arrago, Hypo, Dillan ou Merci Prosper. L'idée consiste à répondre à un besoin de cash « sur mesure », sur la base d'un montant maximal calculé sur la valeur du bien et selon l'âge et le sexe de la personne.

Cela prend la forme d'un prêt viager hypothécaire chez Arrago et Hypo. Ce prêt non affecté est attribué sans questionnaire médical, avec une garantie hypothécaire sur le bien et prévoit un remboursement (capital et intérêts) au décès. Chez Merci Prosper, la solution est plus complexe : cet acteur débloque pour une durée de dix ans une somme égale à 10 % (au minimum) de la valeur du bien. En contrepartie, il devient codétenteur du bien avec une quote-part de 18 %. Si ce scénario se poursuit au-delà de dix ans et sans remboursement, la facturation augmente. Ces liquidités pourront être ultérieurement remboursées par le senior ou soldée à son décès par ses héritiers, grâce au produit de la vente du bien ou avec leur argent s'ils souhaitent conserver le bien. Le recours aux solutions de prêt est facturé à un taux souvent proche de 7 %. Grâce à des montants calibrés (allant de 10 % à 60 % de la valeur du bien), ces propositions s'avèrent utiles pour des personnes qui n'ont pas d'autres solutions pour dégager des liquidités, notamment celles qui ne parviennent plus à emprunter auprès des banques traditionnelles en raison de leur âge ou de leur état de santé. Toutefois, avant de succomber à cet argent facile, il faudra bien comprendre le mécanisme de la solution et en mesurer les effets immédiats et futurs. ■

LAURENCE BOCCARA



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAIS

Recel successoral et délai de prescription

Lors de la fête des défunts, dimanche 2 novembre, nombre de personnes iront fleurir la sépulture d'un parent. Nul doute que Paul (les prénoms ont été modifiés) ne se rendra pas sur celle de son frère, Jacques, qu'il a accusé de recel successoral, mais assigné trop tard pour le faire condamner.

Les deux frères disposaient de procurations sur le compte de leur mère, peu avant que celle-ci ne décède, en novembre 2012. Lorsque la succession s'ouvre, Paul découvre que nombre de débits « suspects » ont été effectués, en 2011 et 2012. Le 4 mars 2014, il demande à son frère de lui indiquer l'identité des bénéficiaires d'importants retraits d'espèces et de chèques. Dans l'attente de sa réponse, il obtient que la notaire consigne une partie du produit de la vente de la maison de leur mère (40 000 euros sur 150 000). En avril 2016, il reçoit de la banque la copie des chèques litigieux, et constate qu'ils ont été émis au profit de son frère. C'est pourtant en janvier 2020 seulement qu'il engage une action de justice pour recel : il affirme que son frère a détourné l'argent au moyen de sa procuration, et dissimulé ce détournement dans l'intention de « rompre l'égalité [du partage] » entre héritiers. Jacques étant décédé en 2018, il demande que la veuve de celui-ci rapporte à la succession les sommes détournées, et qu'elle soit privée de tout droit sur elles. Las, le juge de la « mise en état » (magistrat chargé de vérifier que l'affaire est en état d'être jugée) lui oppose la prescription de son action.

DANS LE SILENCE DE LA LOI, L'ARTICLE 2224 DU CODE CIVIL DOIT S'APPLIQUER

Il explique qu'il aurait dû agir avant le 4 mars 2019, soit dans le délai de cinq ans qui a suivi l'interrogation sur les débits suspects : c'est ce qu'impose l'article 2224 du code civil, qui régit le droit commun de la prescription des actions « personnelles » (visant l'exécution d'une obligation).

Paul réplique qu'il pouvait agir dans le délai de dix ans qui a suivi l'ouverture de la succession, soit jusqu'en 2022. Il affirme en effet que, dans le silence de la loi, le délai de prescription de l'action en recel doit être celui qui régit l'option successorale (dix ans pour accepter ou refuser une succession). Les juridictions du fond puis la Cour de cassation lui donnent tort. Comme l'explique l'avocate générale de la Cour, « calquer » les deux délais l'un sur l'autre n'aurait guère de sens. En effet, l'héritier qui découvrirait un recel postérieurement à l'expiration du délai d'option ne pourrait plus agir. L'application du délai de droit commun a, au contraire, l'avantage de lui permettre de le faire dans les cinq ans qui suivent la découverte de faits « *par déduction occultes* ». Le 5 mars, la Cour rejette donc le pourvoi : les héritiers savent désormais qu'ils doivent agir vite lorsqu'ils soupçonnent un recel. ■

CLIGNOTANT