



La reprise d'un bien immobilier prêté à un membre de son entourage

publié le 16/02/2016, vu 5959 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Le prêt d'un logement à une connaissance ou un membre de sa famille relève, si celui-ci s'effectue à titre gratuit, du régime du prêt à usage.

Le prêt à usage est défini à l'article 1875 du code civil comme étant « un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi. »

Le prêt à usage peut être assorti d'un terme ; si c'est le cas, l'emprunteur doit remettre le bien emprunté entre les mains du prêteur à la date prévue.

Toutefois, et quand bien même un terme serait prévu au contrat de prêt, le prêteur peut, sur décision du juge et en vertu de l'article 1889 du code civil, récupérer le bien de manière anticipée s'il survient « un besoin pressant et imprévu de sa chose » au cours du prêt.

Aux termes de l'article 1888 du code civil et de la jurisprudence qui en découle, il apparaît qu'à défaut de terme précis prévu au contrat de prêt et « lorsque aucun terme naturel n'est prévisible », le prêteur peut mettre fin quand il le souhaite à l'occupation du bien prêté, à charge pour lui de respecter un délai de préavis raisonnable (Civ 1^{ère}, 3 février 2004, n°01-00004).

Toutefois, ce droit de reprise apparemment absolu connaît une limite lorsque la volonté initiale des parties était de conférer à ce prêt un caractère viager, c'est-à-dire d'assurer à l'emprunteur d'en bénéficier jusqu'à son décès.

En effet, la Cour de cassation, par un arrêt de la première chambre civile (n° de pourvoi 14-18709) rendu le 1^{er} juillet 2015, a pu préciser que lorsqu'un transfert de propriété a été opéré pendant la durée du prêt du logement, c'est la commune intention des parties à l'origine du prêt qui doit être recherchée et non pas, comme l'avait fait la cour d'appel de Paris, la volonté actuelle des héritiers du fondateur de la SCI propriétaire du bien.

En l'espèce, une femme occupait un logement au titre d'un prêt à usage à caractère viager consenti par les propriétaires du logement.

Leurs héritiers, devenus propriétaires à leur tour, ont cherché à évincer l'occupante et à reprendre la possession du logement.

La Cour de cassation retient donc, pour débouter les héritiers de leur demande, le caractère viager que les parties ont voulu donner à ce prêt à usage à son origine ; en conséquence, les héritiers du propriétaire ne peuvent évincer comme bon leur semble l'emprunteuse.

Cet arrêt vient en conséquence préciser opportunément les modalités de reprise d'un bien dans le cadre d'un prêt à usage lorsque ledit bien a changé de propriétaire lors de la durée du prêt.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com