



# LE PRÊT À USAGE : QUAND ET COMMENT L'UTILISER ?

Fiche pratique publié le **31/08/2025**, vu **138 fois**, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

**Prêter à un proche un logement ou mettre à disposition un terrain à un tiers est un prêt à usage, anciennement appelé commodat, régi par les articles 1875 et suivants du Code Civil.**

Il est fréquent que l'on prête à un proche un logement vacant pour l'occuper ou que l'on mette à disposition un terrain à un tiers en vue de l'exploiter. Il s'agit d'un prêt à usage, anciennement appelé commodat, régi par les articles 1875 et suivants du Code Civil.

## I - QUELLE EST LA DÉFINITION D'UN PRÊT À USAGE ?

Le prêt à usage est un contrat par lequel le propriétaire d'un bien immobilier autorise une autre personne **à l'occuper temporairement, sans contrepartie financière, à charge pour elle de restituer les lieux en bon état.**

Il se différencie donc d'un bail ou d'une convention d'occupation précaire par le **caractère essentiellement gratuit** de l'occupation. Aucune contrepartie en espèce ou en nature ne peut être demandée. A défaut, le contrat peut être requalifié.

Le prêt à usage ne nécessite pas un écrit mais il est recommandé de rédiger une convention afin de sécuriser l'occupation, tant pour l'emprunteur que pour le prêteur.

## II - QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DES PARTIES ?

L'emprunteur doit :

- Utiliser le bien conformément à sa destination (habitation, agricole...) : il ne peut pas louer le bien, ni même le prêter à son tour sous peine de sanction en cas de préjudice.
- Assurer son entretien courant (nettoyage, menues réparations...)
- Restituer les lieux en bon état à l'échéance ou sur demande du prêteur : à ce titre, il est responsable des dégradations.

Le prêteur doit respecter le terme convenu sauf cas de besoin impérieux (besoin personnel, non-respect des conditions...)

**A SAVOIR** : le prêteur peut vendre son bien avec comme conséquence l'obligation de l'emprunteur de quitter les lieux, le prêt ne pouvant être imposé à l'acquéreur.

## III - COMMENT METTRE FIN À UN PRÊT À USAGE ?

**Le prêt à usage est à durée déterminée**

La fin du prêt peut résulter d'un écrit ou bien à défaut d'une convention, après que le bien prêté a

servi à l'usage pour lequel il a été emprunté. Dans ce cas, l'occupant doit libérer les lieux **à l'échéance prévue** sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

**Néanmoins**, si pendant ce délai ou avant que le besoin de l'emprunteur ait cessé, il survient au prêteur un **besoin pressant et imprévu** de son bien, il peut mettre un terme anticipé au prêt et le juge peut obliger l'emprunteur à lui rendre le bien.

L'emprunteur pourra alors prétendre à des dommages et intérêts pour le préjudice subi du fait du non-respect du terme contractuel.

### **Le prêt à usage est à durée indéterminée**

Lorsqu'aucun terme n'a été convenu, le prêteur est en droit de mettre fin au prêt **à tout moment**, sans avoir à motiver ou justifier d'une quelconque raison. Il doit simplement manifester clairement sa volonté de reprendre son bien - l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception permettra de donner une date certaine à la demande de reprise – et respecter un **délai de préavis raisonnable**.

Par exemple, les juges ont considéré comme raisonnable un préavis de 3 mois pour une occupation d'un bien longue de 22 ans.

### **IV - QUE FAIRE SI L'OCCUPANT REFUSE DE PARTIR ?**

Si l'occupant conteste l'obligation de libérer les lieux, le prêteur devra l'assigner devant le tribunal pour demander son expulsion. En outre, il pourra demander le versement d'une indemnité d'occupation équivalente à la valeur locative pour la période illégitime de maintien dans les lieux.

Par sa souplesse, le prêt à usage constitue un outil que l'on peut adapter à chaque situation en prenant le soin de rédiger un contrat assisté d'un Avocat pour anticiper les litiges.

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

**[Maître Michèle BARALE](#)**