


RTD Civ. 2004 p. 312


Résiliation unilatérale du contrat de prêt à usage, ou comment le droit commun n'est pas forcément approprié

(Civ. 1re, 3 févr. 2004, D. 2004.J.903, note C. Noblot  ; Contrats, conc. consom. 2004, n° 53, note L. Leveneur)


Pierre-Yves Gautier, Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

La question du prêt à usage d'un logement, consenti à un membre de sa famille ou un ami, donc à titre gratuit, est simple, au moment de la conclusion de l'acte : le propriétaire d'un bien rend service à autrui, souvent un proche, en le mettant à sa disposition, à charge pour l'emprunteur de le rendre après s'en être servi (art. 1875 et 1888 c. civ.). Le terme sera certain, échéance déterminée, ou incertain, pour un temps indéterminé, régime qui s'attachera fréquemment, faute de mieux, à un accord verbal, non consigné dans un écrit.

Mais elle devient compliquée, au moment délicat où il faut rendre, dans la deuxième hypothèse : au bout de combien de temps la bienfaisance du prêteur peut-elle être tenue pour épuisée ? Si l'emprunteur se trouve confortablement et gratuitement installé dans un appartement ou une maison, la nature humaine est malheureusement telle que la reconnaissance et la restitution « à première demande » ne seront pas forcément au rendez-vous.

La Cour de cassation avait pris de façon assez injuste à l'endroit du prêteur une position favorable à l'emprunteur, considérant que tant que le besoin du second s'en faisait sentir, le premier ne pouvait lui reprendre le bien, sauf à administrer la preuve qu'il en avait lui-même un besoin pressant (V. Civ. 1re, 3 févr. 1993, RTD civ. 1994.125 .

Ce qu'elle avait confirmé dans un nouvel arrêt, rendu dans l'affaire ici étudiée, qui lui donne l'occasion de changer entièrement de point de vue.

Le propriétaire d'un appartement le prête à son frère ; vingt ans après, celui-ci occupe toujours les lieux ; le commodant lui réclame la restitution, ce que le commodataire refuse, au motif que son usage n'est pas achevé (comment le serait-il ? On peut toujours prétendre avoir besoin de la chose, en toute potestativité). Saisis par les héritiers du bailleur, disparu entre-temps, les juges du fond leur donnent raison et prononcent la restitution. Mais La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel, considérant que tant que l'emprunteur a besoin de la chose, le prêteur ne peut la lui reprendre (Civ. 1re, 19 nov. 1996, D. 1997.J.145, note crit. A. Bénabent  ; Contrats, conc. consom. 1997.chron.8 de M. L. Izorche ; Petites affiches, 23 janv. 1998.18, note D. Poraccia).

La Cour de renvoi, qui croit alors bien faire, se range à sa position et maintient la poursuite du commodat.

Sur deuxième pourvoi, surprise, c'est la cassation : « *lorsqu'aucun terme n'a été convenu pour le prêt d'une chose d'un usage permanent, sans qu'aucun terme naturel soit prévisible, le prêteur est en droit d'y mettre fin à tout moment, en respectant un délai de préavis raisonnable* ».

Le tort des auteurs de l'arrêt censuré est très probablement de n'avoir pas tenu compte de la nouvelle position prise dans l'intervalle par la Cour de cassation. En effet, elle avait rendu un nouvel arrêt remarqué, aux termes duquel « *l'obligation pour le preneur (sic) de rendre la chose prêtée après s'en être servi est de l'essence du commodat ; lorsqu'aucun terme n'a été convenu pour le prêt d'une chose d'un usage permanent, sans qu'aucun terme naturel soit*

prévisible, il appartient au juge de déterminer la durée du prêt » (Civ. 1re, 12 nov. 1998, D. 1999.J.414, note J.-P. Langlade ☞ ; JCP 1999.II.10154, note M. Audit ; Contrats conc. consom. 1999, n° 22, note Leveneur ; RTD civ. 1999.128, avec les obs. ☞ ; V. également Civ. 1re, 29 mai 2001, D. 2002.J.30, concl. Sainte-Rose ☞).

En d'autres termes, au-delà d'une durée raisonnable, le prêteur peut demander au juge de liquider le terme. C'est la transposition au prêt à usage de la règle qui figure à l'article 1900 du code civil pour le prêt de consommation (V. Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, *op. cit.* n° 914 et 937).

On ne peut qu'approuver ce revirement, par rapport à l'ancienne jurisprudence, qui récompensait bien mal la générosité du prêteur et traitait au fond l'emprunteur comme un locataire - ce qu'il n'est pas, puisqu'il ne débourse aucun loyer - protégé par une législation spéciale, ce qui n'est par définition pas le cas ici. En vérité, le commodataire était même mieux traité que le preneur, puisqu'il bénéficiait d'une sorte de contrat perpétuel, exceptionnellement licite (V. également C. Noblot, note préc.).

Si l'on raisonne en termes de droit naturel, il y a une limite à l'acte de bienfaisance, dictée par la raison (rapp. l'art. 1-11 ° du titre V du livre préliminaire du code civil, qui n'a jamais été promulgué : « *dans les matières civiles, le juge, à défaut de loi précise, est un ministre d'Équité. L'Équité est le retour à la loi naturelle ou aux usages reçus dans le silence de la loi positive* », V. Pour le rétablissement du livre préliminaire, Droits, 2005, n° 1).

Cela étant, on note une modification de taille dans la formulation du standard désormais utilisé par la Haute juridiction : la formule « *il appartient au juge de déterminer la durée du prêt* » devient ici « *le prêteur est en droit d'y mettre fin à tout moment* ».

Ce qui est évidemment très différent, car le juge a disparu ; c'est alors un retour pur et simple au droit commun des contrats à durée indéterminée : droit de résiliation unilatérale pour chaque partie, sous réserve de l'observation d'un préavis (en ce sens, A. Bénabent, Les contrats spéciaux, 5e éd. Domat-Montchrestien, 2001, n° 438-1 ; et déjà Civ. 1re, 10 mai 1989, Bull. civ. I, n° 191).

Il n'y a donc même plus nécessité d'avoir recours au juge, sauf à ce que celui-ci, toujours conformément au droit commun exerce un contrôle *a posteriori* ; ou que le prêteur soit contraint de le saisir pour obtenir l'expulsion, dans le cas où l'emprunteur se maintiendrait dans les lieux en dépit du « congé ».

On passe un peu d'un extrême à l'autre et il n'est pas sûr que l'abandon du système assez séduisant de la liquidation du terme par le juge soit approprié. Pour au moins trois raisons.

- D'abord, parce que l'incertitude risque de se reporter sur le *quantum du préavis* - 2 mois, 6 mois, un an ?

- Ensuite, parce qu'on ne doit pas oublier que le prêt à usage est un *contrat unilatéral*, conclu dans l'intérêt de l'emprunteur. Écoutons Troplong : « parmi les causes qui déterminent les hommes à s'unir par le lien des conventions, il en est deux surtout que le droit s'applique à distinguer, c'est l'intérêt et la sympathie... Si le désir de rendre un service gratuit a été la cause de la convention, le droit donne alors au contrat un nom particulier : il l'appelle contrat de bienfaisance et il *juge par les règles du bienfait l'acte qui dépouille l'un pour obliger l'autre* » (Droit civil expliqué, Du prêt, n° 1-2 ; V. également sous le Code civil, Rome, préc. p. 63-64).

Juger « *par les règles du bienfait* » ne concorde pas nécessairement avec la résiliation unilatérale, la générosité crée des devoirs, telle est l'idée très chrétienne qui peut être avancée et contrebalancer celle du « non droit » qui serait propre à l'amitié (*contra*, C. Noblot, note préc.)

De sorte qu'il est souhaitable d'éviter d'appliquer à ce contrat unilatéral les réflexes de

raisonnement propres aux contrats synallagmatiques (en ce sens, V. C. Bloud-Rey, Le terme dans le contrat, PUAM, 2003, n° 132 ; ainsi que D. Mazeaud, Revue des contrats, 2004.134). On peut également relire avec profit Domat, qui soulignait que sur la question de la restitution, la confiance et la sécurité de l'emprunteur ne sauraient être sacrifiées, V. Loix civiles préc. I, I, V, III, I). Enfin, le texte même des articles 1875 et 1888 interdit de raisonner comme un pur droit commun, puisque la volonté du prêteur ne suffit pas à le délier du contrat.

On peut au total préférer la généralisation de la solution de 1998, s'appuyant sur la règle légale de l'article 1900 précité du code civil ; quitte à permettre au prêteur de faire fixer rapidement le terme et la restitution consécutive de la chose, selon la procédure de référé, ou au moins du jour fixe - ce qui permettra en même temps *d'obtenir un titre exécutoire, pour l'expulsion*.

- C'est précisément la dernière raison favorable au recours au juge : loin d'être une entrave, il constitue un avantage et une économie de moyens : le prêteur sollicitera *à la fois* que le juge mette un terme au contrat et qu'il ordonne la restitution de la chose, faute de quoi la décision vaudra expulsion (sur ce que l'expulsion d'un occupant sans droit suppose l'existence d'un titre exécutoire, ordonnant spécialement la mesure de contrainte, V. R. Perrot et Ph. Théry, Procédures civiles d'exécution, Dalloz, 2000, n° 693, qui soulignent qu'en droit, résiliation et expulsion sont deux mesures entièrement distinctes, l'une n'emportant pas l'autre ; sur ce que l'expulsion suppose un titre : art. 61, L. 9 juill. 1991).

On ne met pas fin à un commodat comme à un contrat de concession, ou une franchise : la différence essentielle repose dans la détention de la chose par l'emprunteur, qui dispose donc de moyens de fait beaucoup plus puissants que le concessionnaire, pour résister.

En d'autres termes le droit commun a ses limites. Attendons de voir si les commodataires rendront sagement les clés ou bien s'ils résisteront.

Mots clés :

PRET * Prêt à usage * Résiliation unilatérale * Pouvoir du juge d'imposer un terme