

Notion de prêt à usage - Commodat

dimanche 19 janvier 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Dans le cadre d'un contrat de prêt à usage, la stipulation du contrat d'une "prise en charge par l'emprunteur de toutes taxes et impôts afférents aux biens prêtés" ne contrevient pas au principe de gratuité du prêt à usage.

Pour mémoire, l'article 1876 du Code civil relatif au commodat dispose que :

"Le prêt est essentiellement gratuit."

Essentiellement ne veut pas dire totalement.

En l'espèce, le contrat de prêt d'une maison d'habitation, une clause stipulait que les preneurs étaient dispensés du paiement d'un loyer en contrepartie de l'entretien de l'immeuble et de la prise en charge des taxes et des impôts afférents au bien.

Suite au départ des occupants, s'est posée la question sur le redevable de l'impôt foncier qui, semble-t-il, n'avait pas été remboursé par les emprunteurs. Ces derniers soulevaient la nullité de la clause leur imposant le versement de cette taxe, contraire selon eux au principe de gratuité du commodat.

Or, le commodat ne s'oppose pas au fait que l'emprunteur doive rembourser certaines sommes en contrepartie de l'occupation des lieux dès lors que les sommes payées par l'emprunteur ne sont pas équivalentes par leur montant, au paiement d'un loyer, auquel cas il y aurait requalification du contrat en bail (CA Lyon, 8e ch., 6 sept. 2005 n°04/02821).

Ainsi, la Cour d'appel a considéré que les emprunteurs devaient payer la taxe foncière. En effet, les emprunteurs, qui ne justifient pas avoir réglé la taxe foncière pour la période de 2009 à 2015, doivent être condamnés à régler 2698 euros à ce titre.

Par ailleurs, le contrat de prêt à usage portant sur un immeuble à usage d'habitation interdit toute intervention immobilière ou toute modification sans autorisation des prêteurs.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les emprunteurs ont réalisé une extension de 16 mètres carré à usage d'arrière cuisine et de salle d'eau et ont remplacé certaines huisseries en bois par deux fenêtres et deux portes-fenêtres en PVC.

Cependant, les prêteurs ont tacitement autorisé ces modifications.

Les parties entretenaient des relations cordiales et les prêteurs ont été invités à au moins deux repas dans la maison prêtée et leur propre maison est voisine de la maison prêtée.

Les prêteurs ont donc nécessairement eu connaissance des modifications apportées.

Il ressort de la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie que les emprunteurs ont manqué à leur obligation d'entretien de la maison.

Le coût des réparations à l'intérieur de la maison s'élève à 500 euros et le coût du nettoyage du jardin, encombré d'éléments hétéroclites et de déchets divers, est évalué à 500 euros.

Cour d'appel, Poitiers, 1re chambre civile, 15 Octobre 2019 - n° 17/03352