

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

LE COMMODAT À DURÉE INDÉTERMINÉE : VERS UNE SOLUTION DÉFINITIVE ?

ALEXANDRA MENDOZA-CAMINADE

Référence de publication : La Semaine Juridique Entreprise et Affaires n° 12, 21 Mars 2002, 496

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

LE COMMODAT À DURÉE INDÉTERMINÉE : VERS UNE SOLUTION DÉFINITIVE ?

L'obligation pour le preneur de rendre la chose prêtée après s'en être servi est de l'essence du commodat ; lorsqu'aucune durée n'a été convenue pour le prêt d'une chose d'un usage permanent, il appartient au juge d'assigner à ce prêt un terme raisonnable.

Pour rejeter la demande tendant à la résiliation du contrat verbal en vertu duquel un appartement dont le demandeur est propriétaire à Paris avait été mis à la disposition de son frère et de son épouse, l'arrêt attaqué retient que l'intention commune des parties était de satisfaire les besoins de logement de son frère et de sa famille et que ce dernier continuait à respecter l'usage convenu ; en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 1875 et 1888 du Code civil.

Prêts

Prêt à usage

Appartement

Emprunteur

Obligation de restitution après usage

Chose d'un usage permanent

Absence de durée convenue

Office du juge

Assignation au prêt d'un terme raisonnable

C. civ., art. 1875 et 1888 Cass. 1re civ., 29 mai 2001 ; Khial c/ Époux Khial (arrêt n° 940 FS-P+B) [Juris-Data n° 2001-009830].

LA COUR - (...) Sur le moyen unique :

Vu les articles 1875 et 1888 du Code civil ;

Attendu que l'obligation pour le preneur de rendre la chose prêtée après s'en être servi est de l'essence du commodat ; que, lorsqu'aucune durée n'a été convenue pour le prêt d'une chose d'un usage permanent, il appartient au juge d'assigner à ce prêt un terme raisonnable ;

Attendu que pour rejeter la demande de M. Mohand Khial tendant à la résiliation du contrat verbal en vertu duquel un appartement dont il est propriétaire à Paris avait été mis à la

disposition de son frère M. Mohamed Khial et de son épouse, l'arrêt attaqué retient que l'intention commune des parties était de satisfaire les besoins de logement de M. Mohamed Khial et de sa famille et que M. Mohamed Khial continuait à respecter l'usage convenu ;

Attendu qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs : - Casse et annule, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 janvier 1999, entre les parties, par la Cour d'appel de Paris ; (...) les renvoie devant la Cour d'appel de Paris, autrement composée (...).

MM. Lemontey, prés., Sempère, rapp., Sainte-Rose, av. gén. ; SCP Piwnica et Molinié, SCP Gatineau, av.

Note :

Le commodat à durée indéterminée : vers une solution définitive ?

Depuis quelques années, le prêt à usage a été mis à l'épreuve par la jurisprudence : il a fait l'objet de décisions parfois contradictoires, et par l'arrêt rapporté, la Cour de cassation semble mettre fin aux hésitations jurisprudentielles en confortant sa position récemment adoptée. Appelée prêt à usage ou commodat, cette institution séculaire est définie par l'article 1875 du Code civil comme "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". Les caractéristiques essentielles de ce contrat résident dans l'usage de la chose prêtée, ainsi que dans sa restitution par l'emprunteur : ce dernier utilise gratuitement la chose, et il doit la rendre après l'avoir utilisée. Ce contrat est conclu à titre gratuit, ce que précise l'article 1876 du Code civil, et s'inscrit souvent au sein de relations amicales ou familiales. C'est pourquoi les parties ne concluent la plupart du temps qu'un contrat verbal et ne prévoient pas toujours certains éléments jugés élémentaires. Ainsi, le terme du contrat est souvent passé sous silence, alors que l'obligation de restitution pèse sur l'emprunteur et impose de déterminer le moment de la restitution de la chose prêtée. En l'espèce, aucune durée n'avait été fixée dans le contrat par lequel le propriétaire d'un appartement situé à Paris l'avait mis à la disposition de son frère et de son épouse. Le prêteur a par la suite souhaité reprendre sa chose et a demandé la résiliation du contrat verbal. La durée du commodat ne pose pas de difficulté lorsqu'il existe un terme fixé par le contrat, car la restitution n'est en principe possible qu'après le terme convenu en vertu de l'article 1888 du Code civil. Sans être prévu expressément dans le contrat, un terme naturel prévisible peut résulter de l'accord et correspond alors à un usage convenu par les parties. Dans ce cas, toujours en vertu de l'article

1888 du Code civil, la restitution de la chose ne peut être demandée "qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée". Ce principe de la restitution de la chose après le terme déterminé ou déterminable connaît une exception lorsque le prêteur a un besoin pressant et imprévu de sa chose avant la fin du contrat^{Note 1}, ce qui ne correspond pas à l'hypothèse de l'arrêt.

Pour déterminer la date de la restitution, les dispositions du Code civil relatives au commodat ne s'appliquent donc qu'en cas de terme exprès ou déterminable fixé par le contrat. Or, le commodat ne prévoit pas, dans la majorité des cas, de terme : dans l'arrêt rapporté, le commodat est bien à durée indéterminée, l'appartement n'ayant pas été prêté pour un besoin précis^{Note 2}. Il est alors nécessaire de déterminer un critère permettant la fixation de la date de restitution de la chose prêtée, car l'obligation de restitution de la chose relève de l'essence du commodat. Après avoir visé les articles 1875 et 1888 du Code civil, la première Chambre civile de la Cour de cassation rappelle en effet que "l'obligation pour le preneur de rendre la chose prêtée après s'en être servi est de l'essence du commodat". Pourtant, des hésitations jurisprudentielles ont jeté le trouble, et la solution actuelle résidant dans la détermination judiciaire de la durée pose la question de l'étendue du pouvoir du juge. Ainsi, après avoir directement pris en considération la volonté des parties (1), la détermination judiciaire est désormais le critère retenu (2).

1 - La détermination de la durée du commodat par les parties

En l'absence de volonté exprimée par les parties, le mode traditionnel de fixation de la durée du contrat a été remis en cause au profit d'une solution plus favorable à l'emprunteur.

Selon l'article 1888 du Code civil, "le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée". En matière de prêt de logement, lorsque le logement est utilisé de manière permanente par l'emprunteur et qu'aucun terme n'a été fixé, les juges n'appliquaient pas traditionnellement les dispositions relatives au commodat : une distinction était faite entre le prêt d'une chose pour un besoin déterminé pour lequel le prêteur doit laisser la chose à l'emprunteur tant que ce besoin n'est pas satisfait, conformément à l'article 1888 du Code civil. Mais le prêt peut également intervenir sans qu'un besoin ait été délimité par un terme exprès ou par l'effet d'un besoin convenu, et il s'agit alors d'un prêt à durée indéterminée : c'est le cas du prêt litigieux

par lequel l'appartement a été mis à la disposition par le propriétaire à son frère et son épouse sans autre précision. Dans une telle hypothèse, l'application de l'article 1888 du Code civil était écartée faute de terme fixé ou de terme déterminable selon la convention des parties. Aussi, les juges admettaient l'application du droit commun des contrats : en tant que contrat à durée indéterminée, la résiliation unilatérale du commodat était possible par chaque partie, sous réserve du respect d'un préavis ^{Note 3}. À ce titre, la demande de résiliation du contrat verbal par le prêteur apparaît légitime, aucun élément relatif à la durée du prêt de l'appartement n'ayant été prévu par les parties. La faculté de résiliation unilatérale est essentiellement intéressante pour le prêteur, mais elle était auparavant justifiée par le caractère bienfaisant du contrat : l'économie générale du commodat peut être favorable au prêteur, auteur d'un geste gratuit, qui ne doit être tenu qu'autant qu'il le souhaitait lors de la conclusion du prêt. En l'absence de volonté des parties, le droit commun des conventions s'imposait en l'espèce : pourtant, les juges n'ont pas fait droit à la demande du propriétaire de l'appartement, car la résiliation unilatérale du commodat est écartée depuis 1996.

La solution traditionnellement appliquée apparut sans doute trop favorable au prêteur, et par un arrêt du 16 novembre 1996, la première Chambre civile de la Cour de cassation a décidé que le prêteur ne peut reprendre la chose prêtée tant que le besoin de l'emprunteur n'a pas cessé ^{Note 4}. Or, en matière de logement, le besoin de l'emprunteur peut être illimité, ce qui impose au prêteur de laisser la chose à la disposition de l'emprunteur pendant toute sa vie, voire celle de ses héritiers ^{Note 5}. Le critère du besoin de l'emprunteur conduirait alors à rejeter toute demande de restitution de la chose par le prêteur, aussi longtemps que son frère ferait état de son besoin de logement. Par conséquent, en subordonnant le moment de la restitution à la volonté de l'emprunteur, l'obligation de restitution, caractéristique pourtant fondamentale du contrat, est méconnue et l'emprunteur bénéficie d'un avantage excessif. Par ailleurs, cette solution fait du commodat un contrat perpétuel, ce qui contrevient à la prohibition en droit positif des engagements perpétuels.

Ce faux-pas de la Cour de cassation traduit la difficulté de concilier les intérêts divergents des parties en matière de prêt à usage : considérée comme injuste à l'égard du prêteur, cette solution a été rapidement abandonnée, même si la troisième Chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt du 4 mai 2000 ^{Note 6}, semble appliquer cette solution ; elle a censuré la cour d'appel pour ne pas avoir recherché, conformément aux articles 1888 et 1889 du Code civil,

si le besoin de l'emprunteur "en vue duquel l'immeuble lui avait été donné en commodat avait cessé, ou si le prêteur avait un besoin urgent et imprévu de sa chose". Cependant, la réponse actuelle apportée à la question de la durée indéterminée du commodat consiste, pour la première Chambre civile de la Cour de cassation, à confier la fixation de la durée du prêt aux juges.

2 - La détermination judiciaire de la durée du commodat

Dès lors qu'aucun terme n'a été convenu et qu'aucun terme naturel n'est prévisible, la solution trouvée dans l'appréciation souveraine de la durée par le juge semble se confirmer, ce qui n'est pas sans inconvénients.

Dès 1998, la première Chambre civile de la Cour de cassation s'est fondée sur l'importance de l'obligation de restitution de la chose dans le commodat pour conférer le pouvoir de fixer le terme du prêt au juge : le besoin de l'emprunteur comme critère de détermination de la durée du prêt est écarté. C'est dans un arrêt du 12 novembre 1998 ^{Note 7} que la première Chambre civile affirme le pouvoir du juge quant à la fixation de la durée du prêt et elle le confirme dans l'arrêt du 29 mai 2001 : "lorsqu'aucune durée n'a été convenue pour le prêt d'une chose d'un usage permanent, il appartient au juge d'assigner à ce prêt un terme raisonnable". La première Chambre civile considère qu'en refusant la résiliation du contrat au motif que l'usage convenu était respecté par l'emprunteur, la cour d'appel a violé les articles 1875 et 1888 du Code civil : les juges doivent fixer eux-mêmes la durée du contrat et une jurisprudence semble se mettre en place.

Cette modalité de fixation de la durée par le juge est nouvelle en matière de prêt à usage, alors que l'article 1900 du Code civil la prévoit en matière de prêt de consommation. Cette solution a le mérite d'instaurer un mode intermédiaire de fixation de la durée par rapport aux deux solutions jusqu'alors retenues, à savoir la volonté de résiliation unilatérale du prêteur et le besoin de l'emprunteur : les intérêts de chaque partie semblent ne plus pouvoir être totalement négligés. Ainsi, la solution retenue apparaît comme la moins inéquitable, car elle ménage les intérêts contradictoires des parties en ne laissant pas la fixation de la durée du prêt à la discrétion d'une seule d'entre elles. Le juge dispose du pouvoir de déterminer la durée du prêt et il doit rechercher la commune intention des parties. Selon la Cour de cassation, "il appartient au juge d'assigner à ce prêt un terme raisonnable", ce qui confère une importante latitude au juge pour déterminer la durée du contrat, mais le juge ne doit pas admettre un usage trop prolongé de la

chose prêtée. Cependant, il est souvent difficile, comme en l'espèce, de déceler la volonté des parties en raison du caractère verbal du contrat. Par conséquent, si le principe du recours au juge peut être admis parce qu'il se présente comme la moins mauvaise des solutions, les difficultés pratiques de fixation du terme peuvent susciter certaines questions.

Malgré le pouvoir modérateur du juge, la détermination judiciaire de la durée ne semble pas toujours adaptée aux commodats à caractère verbal. En pratique, il n'existe pas souvent d'éléments permettant de déterminer la volonté des parties, car ces dernières n'ont rien prévu concernant le terme de leur contrat. Ainsi, la Cour de cassation accorde au juge le pouvoir de fixer la durée du prêt alors qu'il sera difficile de trouver des éléments pour déterminer cette durée. C'est pourquoi cette modalité de fixation de la durée n'apparaît pas satisfaisante car elle repose entièrement sur le pouvoir prétorien reconnu au juge : le juge doit décider à la place des parties. Aussi, la détermination de la durée ne relève plus d'une interprétation du contrat par le juge, mais d'une véritable rédaction du contrat : c'est pourquoi l'intervention du juge représente à notre sens une immixtion contestable au sein du mécanisme contractuel. Le risque existe que la volonté des parties ayant présidé à la formation du contrat ne soit pas respectée, car la solution librement fixée par le juge n'est pas neutre : elle est a priori favorable à l'emprunteur dans la mesure où ce dernier échappe à la faculté de résiliation unilatérale prévue par le droit commun. Par cette nouvelle orientation, la jurisprudence opère en quelque sorte un retour à la distinction entre le droit du comodat et le droit commun des contrats sur le fondement du critère du terme : elle distingue les conventions dont le terme est déterminé par le contrat ou déterminable par l'usage convenu par les parties conformément à l'article 1888 du Code civil, et celles dont le terme est indéterminé qui sont alors soumises au pouvoir prétorien du juge. Si la loyauté contractuelle impose parfois l'intervention du juge, il paraît préférable à notre sens d'appliquer les règles du droit commun^{Note 8}. Sans doute abandonnée en raison de l'avantage jugé excessif conféré au prêteur, cette solution est néanmoins naturelle et permet de rompre le contrat à tout moment après le respect d'un certain délai. Lorsque l'emprunteur subit une résiliation anticipée du prêt, sans respect pour l'usage que le prêteur avait entendu lui accorder lors de la conclusion du contrat, le droit commun des contrats permet de protéger l'emprunteur. Le juge peut en effet sanctionner la rupture abusive du contrat sur le fondement du droit commun en contrôlant l'exécution de bonne foi du contrat.

La fluctuation des solutions en matière de prêt à usage à durée indéterminée reflète la tentative de conciliation entre le pouvoir du juge et la liberté contractuelle qui se traduit aujourd'hui par la reconnaissance d'un pouvoir décisif du juge à l'égard du contrat. À l'avenir, pour éviter la fixation de la durée par le juge, les parties devront stipuler un terme, mais cela suppose de pouvoir fixer à l'avance une limite temporelle au contrat. À défaut de terme certain, il est également possible, pour rassurer le prêteur, de prévoir une clause de résiliation unilatérale du contrat, car les dispositions de l'article 1888 du Code civil ne sont pas d'ordre public^{Note 9}. Les contraintes apparues depuis 1996 en matière de prêt à usage ne sont pas pour inciter les parties, lorsqu'elles les connaissent, à conclure un tel contrat^{Note 10}. Rare hypothèse d'acte de bienfaisance, le commodat risque d'être délaissé par les prêteurs qui craindront désormais de prêter gratuitement leurs biens.

Note 1 C. civ., art. 1889 : pendant le prêt, le juge peut, à la demande du prêteur, décider de la restitution lorsque le prêteur établit l'existence d'un besoin pressant et imprévu de sa chose.

Note 2 Cass. 1re civ. 29 mai 2001 : Contrats, conc., consom. 2001, comm. n° 131, note L. Leveneur.

Note 3 Cass. 1re civ., 10 mai 1989 : Bull. civ. I, n° 191.

Note 4 Cass. 1re civ., 19 nov. 1996 : Bull. civ. I, n° 407 ; D. 1997, p. 145, note A. Bénabent ; Petites affiches 1998, n° 10, p. 18, note D. Poracchia.

Note 5 C. civ., art. 1879.

Note 6 Cass. 3e civ., 4 mai 2000 : Bull. civ. III, n° 97.

Note 7 Cass. 1re civ., 12 nov. 1998 : Bull. civ. I, n° 312.

Note 8 En ce sens : Ph. le Tourneau et L. Cadiet, Droit de la responsabilité et des contrats, Dalloz Action, 2000/2001, n° 5857. - J.-P. Langlade-O'Sughrue, note ss Cass. 1re civ., 12 nov. 1998 : D. 1999, p. 414 ; A. Bénabent, note ss Cass. 1re civ., 12 nov. 1998 : Defrénois 1999, p. 802.

Note 9 CA Aix-en-Provence, 16 mai 1973 : D. 1974, p. 676, note F. Bories.

Note 10 Sur l'attraction possible du louage de chose : M.-L. Izorche, Emprunter et retenir ne vaut ? : Contrats, conc., consom. 1997, chron. n° 8.