



CETTE SEMAINE PAR ANNE HILTPOLD, AVOCATE

# Principes de base du contrat de prêt

Je suis propriétaire d'une villa. Au fond de mon jardin, il y a une dépendance que je souhaiterais prêter à un de mes amis pour qu'il y fasse de la peinture. Je ne veux toutefois pas lui faire payer une location, ni être lié avec lui par un contrat de bail. Malgré tout, j'aimerais que nos relations soient clairement régies. Que dois-je faire? Michel B. (Genève)



ADOBE STOCK

**Le contrat de prêt à usage permet au propriétaire d'une chose d'en céder gratuitement l'usage à un tiers.**

Si vous avez l'intention de prêter cette dépendance à votre ami, vous pouvez conclure avec lui un contrat de prêt à usage. Ce contrat permet notamment au propriétaire d'une chose d'en céder gratuitement l'usage à un tiers, tout en réglant les relations entre ces parties.

Un des fondements de ce contrat est sa gratuité. En effet, votre ami ne vous devra aucune contrepartie financière pour l'utilisation de ce local. Il devra toutefois respecter certaines obligations. Tout d'abord, la chose prêtée doit être utilisée conformément à l'usage qui a été prévu dans

le contrat ou, à défaut, par la nature de la chose ou sa destination. De plus, la personne qui emprunte la chose n'a pas le droit de laisser un tiers s'en servir, sauf si vous l'avez expressément autorisé. Vous pourriez donc par exemple établir que seul votre ami pourra utiliser la dépen-

dance et que son usage sera limité à l'exercice de la peinture.

L'emprunteur a également l'obligation d'entretenir les locaux. Il devra, de ce fait, prendre toutes les mesures nécessaires pour prévenir leur destruction ou leur détérioration, notamment, dans votre cas, en veillant à protéger les sols d'éventuelles taches de peinture. S'il devait faire des dépenses extraordinaires pour maintenir la chose en l'état, il devrait demander votre autorisation et pourrait vous réclamer une indemnisation. Si l'emprunteur viole le contrat en utilisant la chose de manière excessive ou s'il autorise des tiers à s'en servir, il devra répondre de tous les dommages qui seront causés à l'objet prêté.

La durée du contrat de prêt peut être indéterminée ou déterminée. Si le contrat est de durée indéterminée ou s'il a été fait pour un usage indéterminé, soit lorsque ni la durée, ni le but du prêt n'ont été établis, le prêteur peut y mettre fin en tout temps, par simple résiliation. Il devra toutefois respecter les règles de la bonne foi.

Si le contrat est de durée déterminée ou conclu pour un usage déterminé, il prend fin automatiquement, sans résiliation, à l'expiration de cette durée ou lorsque l'emprunteur a utilisé la chose conformément à ce qui a été convenu.

En tant que prêteur de la chose, vous pourriez toutefois résilier le contrat avant son terme, dans plusieurs cas de figure. Tout d'abord, en cas de violation du contrat, soit si votre ami viole ses obligations contractuelles en n'utilisant pas les locaux conformément à leur destination. Mais également dans le cas où vous auriez un besoin ur-

gent ou imprévu de votre dépendance. En effet, si vous avez un besoin personnel de la chose, vous pourrez résilier le contrat de prêt.

La mort de l'emprunteur met également un terme au contrat, ses héritiers ne pouvant prétendre à la poursuite de son exécution. Par contre, en cas de décès du prêteur, le contrat se poursuit avec ses héritiers.

Au terme du contrat, l'emprunteur doit remettre la chose au prêteur. En conséquence, dans l'hypothèse où votre ami refuserait de vous restituer la dépendance, vous pourriez ouvrir une action en revendication devant le Tribunal de première instance pour la récupérer.

D'autre part, lors de la restitution, si vous constatez que votre bien a subi des dégâts engendrant une moins-value, vous pourrez réclamer une indemnisation de la part de votre ami.

Le contrat de prêt à usage semble approprié à la relation que vous souhaitez établir avec votre ami peintre. La nature gratuite du contrat correspondant à votre volonté de lui céder l'usage de la dépendance sans contrepartie. Au surplus, le prêt à usage se différencie fondamentalement du contrat de bail, puisque vous gardez la faculté de récupérer votre dépendance en tout temps (sauf si votre contrat spécifie le contraire), sans que l'emprunteur ne puisse d'une quelconque manière s'opposer ou retarder son départ. La souplesse de ce type de contrat semble également sous cet angle adapté au service que vous souhaitez rendre à votre ami. Afin de disposer de règles claires, il est conseillé d'établir un contrat écrit qui définisse les droits et obligations du prêteur

et de l'emprunteur, de sorte que vos relations amicales ne puissent être entachées par l'éventuelle évolution de vos relations contractuelles. ■

BREVES

## Sprints de l'immobilier, 2<sup>e</sup> manche!

Nos prochains Sprints de l'immobilier auront lieu le 28 septembre prochain de 9h à 12h à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean). Huit orateurs et oratrices de renom, professeur et avocats, se succéderont pour présenter des sujets d'actualité en droit du bail, en droit de la PPE ou en droit immobilier (garantie et vente immobilière, restriction au droit d'aliéner, exclusion en PPE, nouveaux paramètres de calcul de rendement, congé pour rénovation, congé économique, contestation du loyer, etc.). Ne ratez pas cet événement si vous voulez rester à la pointe de l'actualité immobilière et souhaitez être informés des dernières évolutions jurisprudentielles!

**Programme complet, informations et inscriptions sur [www.cgiconseils.ch](http://www.cgiconseils.ch)**

### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
4, rue de la Rôtisserie  
Case postale 3344 - 1211 Genève 3  
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22  
[info@cgiconseils.ch](mailto:info@cgiconseils.ch)  
Pour tout complément d'information,  
CGI Conseils est à votre disposition,  
le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10  
ou sur rendez-vous.  
Pour devenir membre: [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)



## Installations sanitaires, chauffage

19 Chemin du Champ-des-Filles - 1228 Plan-les-Ouates - Tél.: **+41 (0)22 930 80 62** - [info@sanitech-ludeau.ch](mailto:info@sanitech-ludeau.ch)