



Le prêt à usage d'un bien immeuble.

Voici le propriétaire d'un appartement qui souhaite, ainsi qu'il le dit lui-même, « donner pour une durée limitée son bien en location *mais sans loyer à payer* » ; le « locataire » n'étant tenu que du paiement de la taxe d'habitation, de la taxe foncière et des charges locatives.

Ce propriétaire s'inquiète de la possibilité d'une telle opération, spécialement au regard du fisc, dont il craint les soupçons.

L'intéressé a pensé au bail, et, si nous le suivions, cela nous situerait déjà devant la difficulté d'avoir à contourner l'application à ce contrat de règles d'ordre public. La solution, on le sait, consiste à parler d'autre chose que de bail. La pratique commerciale, notamment, a ainsi découvert le contrat d'occupation précaire. Mais dans notre cas il est naturel d'écarter la qualification de bail, parce qu'il n'y a pas de loyer à payer. Or le loyer est un élément essentiel du bail. Il fait défaut : il ne s'agira pas d'un bail.

Nous nous situerions plutôt dans le domaine un peu flou de l'hébergement et de l'occupation à titre gratuit, si les parties, dans notre cas, ne tenaient pas, l'une comme l'autre, à se soumettre à des règles précises.

Nous aurions pu aussi rédiger un contrat *sui generis*, mais il nous a semblé que l'intention des parties coïncidait exactement avec le prêt à usage d'un bien immeuble.

Par ce contrat, le prêteur permet à l'emprunteur d'habiter, pour un temps, le bien immeuble dont il est propriétaire. Libre aux intéressés de déterminer la durée et les modalités précises de ce prêt.

Nous n'avons pas trouvé trace de cas où le fisc aurait relevé dans une telle opération une fraude de la part du propriétaire (fraude consistant à percevoir des loyers par devers lui sans les déclarer). Mais à noter au passage, dans une affaire où il s'agissait de déterminer la réalité d'un hébergement, et de nier qu'il se fut agit de location, l'idée que cette réalité était probable en raison du lien très étroit unissant le propriétaire et l'occupant. En l'occurrence, une mère et son fils (Civ 3, 16 avril 1970, Bull. civ. n°243, p. 179).

Idée, donc, qu'il puisse y avoir une raison qui rende la réalité de l'hébergement probable. Raison tirée alors du lien très étroit unissant une mère à son fils. Mais raison qui pourrait tenir, au même titre, à notre sens, d'un rapport d'amitié. Autrement dit, en cas de difficulté, l'amitié pourra être invoquée comme ce qui rend la réalité du prêt à usage probable.