

Certes, la SRL Monas Terre avance des éléments qui permettent de penser que l'organisation du Mouvement Marial dans les lieux litigieux a fortement diminué, ne s'exerce plus ou ne s'exerce que de manière sporadique, mais la SRL Monas Terre ne démontre pas avec une certitude suffisante que les conditions prévues dans la convention d'intention du 27 juin 1998 ne seraient plus remplies, l'étendue de ces conditions n'étant par ailleurs pas précisées dans ladite convention.

4. Il n'y a, par conséquent, pas lieu de considérer que le droit d'occupation de Monsieur G. et Madame R.L. s'est éteint.

3.4. Quant à la qualification de la convention du 27 juin 1998 et à la possibilité d'y mettre fin.

1. La SRL Monas Terre considère que la convention du 27 juin 1998 doit être qualifiée de commodat ou de bail.

2. Il convient d'analyser la convention du 27 juin 1998 en recherchant quelle a été la commune intention des parties, au moment sa conclusion.

3. Dans le cas d'un contrat de bail, l'usage et la jouissance ne sont accordés au preneur que moyennant le paiement d'un certain prix⁵. Le contrat de bail constitue un contrat synallagmatique à titre onéreux.

En l'espèce, la convention d'intention précise que le droit octroyé à Monsieur G. et à Madame R.L. l'est à titre gratuit. Les conditions imposées ne pourraient pas être considérées comme la contrepartie, celle-ci étant en faveur d'une tierce partie (à savoir le Mouvement Marial).

Par ailleurs, le bail à titre perpétuel est exclu. Certes, un bail de résidence principale peut être conclu pour la durée de la vie du preneur, mais ce n'est pas ce que prévoit la convention d'intention litigieuse en l'espèce, celle-ci énonçant l'octroi d'un droit d'usage « sans limite de temps ».

La convention litigieuse ne peut ainsi être qualifiée de contrat de bail.

4. Selon l'article 1875 de l'ancien Code civil, « le prêt à usage ou commodat est 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 ».

Le prêt à usage (ou commodat) est essentiellement gratuit⁶, ce qui signifie que le prêteur ne peut attendre aucune contre-prestation en échange du droit d'usage concédé et que le contrat est souvent consenti dans l'intérêt d'une seule partie, à savoir, l'emprunteur⁷.

L'article 1888 de l'ancien Code civil précise que « 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 ».

Le contrat de commodat est, par conséquent, en principe, toujours temporaire.

Toutefois, le Cour de cassation a considéré que « le seul fait que le contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir ne stipule aucun terme n'exclut pas que le preneur soit tenu de restituer cette chose et, dès lors, que ce contrat s'analyse en un prêt à usage »⁸.

5. En l'espèce, peu importe que la convention du 27 juin 1998 soit qualifiée de contrat de commodat ou de contrat *sui generis* (contrat inconnu) de convention d'occupation.

En effet, dès lors que la convention du 27 juin 1998 a été conclue « sans limite de temps », il y a lieu de considérer qu'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée et d'appliquer le principe général de droit applicable à tout contrat à durée indéterminée selon lequel chacune des parties peut mettre fin à la convention à tout moment moyennant un délai de préavis raisonnable⁹.

6. Le compromis de vente et l'acte authentique de vente prévoient que l'acquéreur fera son affaire personnelle de la convention du 27 juin 1998.

En application des dispositions contenues dans le compromis et dans l'acte de vente, la SRL Monas Terre est ainsi subrogée dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien litigieux et fera de la convention du 27 juin 1998 son affaire personnelle.

7. En l'espèce, l'ASBL Monastère de la Visitation a fait savoir à Monsieur G. et à Madame R.L., par courrier du 20 juillet 2021, que la propriété allait être vendue et que leur droit d'occupation serait résilié avec un préavis de trois mois et a invité Monsieur G. et Madame R.L. à chercher un autre logement. Par la suite, la SRL Monas Terre a confirmé, à plusieurs reprises, à Monsieur G. et à Madame R.L. sa volonté de résilier leur droit d'occupation et de récupérer la pleine et entière disposition de son bien. Le 20 septembre 2022, la SRL Monas Terre a octroyé un préavis de 6 mois à Monsieur G. et à Madame R.L., expirant le 31 mars 2023.

Monsieur G. et Madame R.L. ont ainsi été informés dès le 20 juillet 2021 de la volonté de la SRL Monas Terre de mettre fin à la convention litigieuse. La SRL Monas Terre a fait preuve de patience envers Monsieur G. et Madame R.L., leur demandant, à plusieurs reprises, leurs intentions et le délai dans lequel ils estimaient pouvoir quitter les lieux. En l'absence de réponse de leur part, la SRL Monas Terre leur a adressé, le 20 septembre 2022, un préavis d'une durée de 6 mois.

Ce délai est raisonnable, d'autant plus vu le temps déjà laissé précédemment à Monsieur G.

et à Madame R.L. pour leur permettre de formuler une proposition de date de sortie, proposition qu'ils n'ont jamais formulée.

La SRL Monas Terre a ainsi mis fin à la convention du 27 juin 1998 moyennant un délai de préavis raisonnable et la convention a ainsi pris fin le 31 mars 2023.

8. Si l'âge avancé et les problèmes de santé de Monsieur G. et de Madame R.L. peuvent certes justifier qu'il leur soit accordé un délai suffisant pour organiser leur déménagement, ce dont ils ont largement bénéficié, comme indiqué ci-avant, leur âge et leurs soucis de santé ne sont toutefois pas créateurs de droits et n'ouvrent ainsi aucun droit d'occupation du bien litigieux.

Il n'y a, par conséquent, pas lieu d'octroyer un délai supplémentaire à Monsieur G. et à Madame R.L. pour quitter les lieux, ceux-ci ayant déjà bénéficié *de facto* d'un délai suffisamment long.

[...]

Observations

Quelle qualification pour le droit d'usage gratuit d'un logement sans limite de temps ?

1. Le jugement annoté repose sur l'appareil de faits suivant (résumé succinctement). Le propriétaire d'un logement confère sur celui-ci, à un couple, un « droit d'usage à titre gratuit, et sans limite de temps ». Elle le vend vingt-cinq ans plus tard et le nouveau maître des lieux, qui entend disposer de la pleine et entière jouissance des lieux, met fin à la convention en adressant aux intéressés un préavis de six mois. Au terme de celui-ci, aucun départ volontaire n'est intervenu, ce qui conduit l'acquéreur à postuler en justice l'expulsion de ceux qu'il présente désormais comme des occupants sans titre ni droit.

Le débat judiciaire, en première instance comme en degré d'appel, tourne autour de la qualification à donner au contrat — à seule fin de savoir si l'acheteur était fondé ou non à vouloir mettre fin à la convention. On passera en revue les trois principales hypothèses (droit d'habitation, bail d'habitation et commodat) brassées par le tribunal — qui n'en retient finalement aucune ; à cette occasion seront épinglées les dernières évolutions législatives y afférentes.

1. Droit d'habitation

2. Est-on en présence tout d'abord d'un droit d'habitation (comme le soutenait le premier juge, qui a débouté le nouveau propriétaire) ? Il s'agit, suivant la définition qu'en donne le

(5) Article 1709 de l'ancien Code civil. commodat », *Rép. not.*, t. IX, livre 4,

(6) Article 1876 de l'ancien Code civil. n° 38.

(7) Voy. en ce sens : B. LECHE, *Le droit d'usage gratuit d'un logement sans limite de temps ?*

Quelle qualification pour le droit d'usage gratuit d'un logement sans limite de temps ?

www.stradalex.com - 18/05/2026

Toute utilisation de ce contenu pour l'entraînement d'IA, le text/data mining ou toute application d'IA autre que GenIA-L est interdite

10 septembre 2012.

(9) P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, *Théorie générale du contrat*,

2^e éd., Bruxelles, Larcier 2011, pp. 911-912.

livre 3 du Code civil, d'un « droit d'usufruit incessible limité à ce qui est nécessaire pour l'habitation du titulaire du droit et de sa famille »¹. Dit autrement, cette prérogative est un droit d'usufruit portant de manière spécifique sur une habitation – plus précisément, sur ce qui est strictement indispensable au logement du titulaire (pas au-delà)². Comme l'explique la Cour constitutionnelle, « le droit d'habitation est un droit d'usage d'une maison d'habitation et se présente comme un droit d'usufruit restreint »³ ; on a affaire là, résumant des auteurs, à un « mini-usufruit »⁴ ou à des « usufruits réduits »⁵. Ceci étant, une différence majeure oppose ces deux prérogatives : le droit d'habitation ne peut être cédé (à l'inverse du droit matrice d'usufruit⁶), dès lors qu'il confère en considération directe des besoins précis du titulaire⁷.

Déclinaison *intuitu personae* de l'usufruit, le droit d'habitation est donc un droit réel plutôt que personnel ; et puisqu'aucune échéance n'a été prévue, il faut considérer, l'usufruit étant au maximum viager⁸, que le droit d'habitation court jusqu'au décès de son titulaire (ou de sa famille). C'est la raison probablement pour laquelle le juge de paix a décidé de refuser l'éviction, même si la chose n'est pas explicitée dans le jugement commenté.

3. Tel n'est toutefois pas le raisonnement adopté par le tribunal civil de Bruxelles (juridiction d'appel en l'espèce), qui refuse d'adhérer à la qualification de droit d'habitation⁹. Excipant de la double absence de transcription de la convention et de paiement de droit d'enregistrement par le couple, il dénie à ce droit d'usage conventionnel tout caractère réel. Et il est vrai qu'associé obligatoirement à un bien immobilier, le droit d'habitation *sensu stricto* doit à la fois être transcrit au bureau de sécurité juridique¹⁰ et entraîner la déduction d'un droit d'enregistrement par le bénéficiaire¹¹. Toutefois, si l'exercice de qualification tient dans la recherche de l'intention réelle des parties¹², c'est dans le *contenu* même de la convention qu'on est censé de trouver celle-ci – davantage en tous cas que

dans d'éventuels (non) prolongements administratifs ou fiscaux.

4. À cet égard, le contrat passé par le propriétaire de l'époque (une ASBL de type religieux) faisait peser expressément sur les titulaires du droit d'usage l'obligation d'affecter une fraction du bien, sous leur supervision, à « l'accueil de prêtres pour un temps de repos et de recueillement ». Dans ces conditions, il est difficile en effet de soutenir que l'immeuble serait, dans son intégralité à tout le moins, « nécessaire pour l'habitation du titulaire du droit » (pour reprendre les termes du Code civil)¹³. Il convient, dans la foulée, de percer l'objet *principal* de la convention : si celui-ci tient dans l'accueil des prêtres, il est peu crédible d'y voir un droit d'habitation – le couple ne servant alors que de concierge en quelque sorte. C'est là d'ailleurs le motif qui aurait dû sous-tendre selon nous la réformation de la première décision.

5. La thèse s'autorise toutefois d'arguments inverses. C'est que la circonstance qu'une aile du bâtiment par exemple n'était pas dédiée au séjour des signataires ne suffit peut-être pas *in se* à ruiner l'éventualité même d'un droit d'habitation. N'est-il pas possible juridiquement de maintenir celui-ci en tout en *réduisant* son assiette (à ce qui est effectivement indispensable au logement des intéressés) ? « Si une habitation comporte ainsi plus de pièces qu'il n'est nécessaire à l'exercice du droit d'habitation, celui-ci ne s'étend, en principe, pas à l'ensemble de l'habitation », a observé en ce sens la Cour de cassation¹⁴ — qui s'est gardée de requalifier le contrat de départ.

Par ailleurs, là où le tribunal voit dans cet hébergement des religieux des « obligations personnelles » qui, comme telles, sont « incompatibles avec l'existence d'un droit réel », l'accueil des prêtres peut aussi s'analyser en une limitation — volontairement consentie — du droit d'habitation. De manière générale, déjà, l'usufruitier doit « respect[er] la destination » du bien grevé, laquelle « est celle qui lui est donnée par le contrat »¹⁵. Aucun droit réel n'est absolu en définitive et il

n'est jusqu'au droit de propriété à ne devoir s'accommoder de certaines restrictions ; à titre d'exemple, « le propriétaire peut accepter une limitation de son pouvoir de disposition d'un bien, sous les conditions impératives qu'elle soit limitée dans le temps et qu'elle réponde à un intérêt légitime »¹⁶.

Pour le surplus, notons que l'usage de l'immeuble par le couple se fait manifestement sans nul besoin de l'intermédiation du propriétaire, ce qui est le propre des droits réels justement.

2. Bail d'habitation

6. Si ce n'est pas un droit d'habitation aux yeux du tribunal, serait-ce un bail (d'habitation) ? C'est-à-dire un droit personnel (plutôt qu'un droit réel), qui se prête davantage peut-être à la résiliation unilatérale. Le caractère gratuit de la convention conduit le juge à évacuer tout de suite ce cas de figure, à bon droit. « Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer », dispose ainsi l'ancien Code civil (toujours d'application sur ce point)¹⁷. Et, quand il entrera en vigueur, le futur livre 7 du Code civil sur les contrats spéciaux¹⁸ énoncera pareillement : « Le bail est le contrat par lequel le bailleur s'engage envers le locataire à fournir temporairement l'usage et la jouissance d'un bien moyennant un prix »¹⁹.

Quid de l'hébergement des prêtres, dont le couple assurait la gestion ? Peut-on le tenir pour une contrepartie ? La négative s'impose. Au-delà de la raison avancée par le tribunal (cet accueil « étant en faveur d'une tierce partie » par rapport au propriétaire), il convient de souligner que depuis le 1^{er} novembre 2024 à Bruxelles²⁰, le paiement du loyer « doit être demandé par le bailleur exclusivement sur un compte bancaire » et que « le numéro de compte doit être mentionné dans le contrat de bail »²¹. S'il a pour objectif initial de lutter contre la remise du loyer de la main à la main²², cet article achève

(1) Article 3.138, alinéa 2, du Code civil. Voy. précédemment l'article 633 de l'ancien Code civil : « Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé, et de sa famille ».

(2) Cf., pour de plus amples développements, S. BOUFFLETTE et A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, Bruxelles, Bruylant, 2014, ainsi que N. BERNARD, « Le droit réel d'habitation, entre les besoins du titulaire et la fidélité au texte constitutif : une nécessité d'évolution législative », obs. sous Cass., 7 novembre 2014, *R.C.J.B.*, 2017, pp. 431 et s.

(3) C.A., 24 mars 2004, n° 54/2004, cons. B.3.

(4) N. VERHEYDEN-JEANMART, P. COPPENS et C. MOSTIN, « Examen de jurisprudence (1989-1998) : les biens », *R.C.J.B.*, 2000, p. 439.

(5) V. DEFRAITEUR, « L'usufruit version 2020 en 20 questions », in N. BERNARD et V. DEFRAITEUR (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 25.

(6) Article 3.142, alinéa 1^{er}, du Code civil.

(7) Cf. C. WILMET, « Cessibilité du droit d'habitation : du droit romain au droit positif belge, évolution et conséquences », *Rev. dr. ULg.*, 2004, pp. 594 et s.

(8) Article 3.141, alinéa 2, 2^o, du Code civil.

(9) Il ne s'agit toutefois pas d'ici d'une requalification au sens strict (réglée aujourd'hui par l'article 5.68 du Code civil) dès lors que les parties n'ont jamais elles-mêmes évoqué ce droit d'habitation dans leur convention, se contentant d'un très générique « droit d'usage à titre gratuit, et sans limite de temps ». Sur cette opération de requalification (en lien notamment avec le bail), voy. not. N. BERNARD, « La convention d'occupation précaire et le risque de requalification (en bail d'habitation notamment) », *Jurimpratique*, 2025/3, pp. 259 et s.

(10) En vertu de l'article 3.30, § 1^{er}, 1^o, du Code civil.

(11) Variante de l'usufruit, le droit d'habitation est soumis au taux plein, quelle qualification pour le droit d'usage gratuit d'un logement sans limite de temps ?

de 12,5 % : article 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (Région de Bruxelles-Capitale). Par ailleurs, « la base de calcul des droits dus varie en fonction de la durée de vie probable du titulaire du droit et de la valeur locative de l'immeuble, majorée des charges éventuellement imposées au titulaire du droit » (B. GOFFAUX, « La constitution d'un droit d'habitation comme alternative au démembrement du droit de propriété dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble neuf », *Rec. gén. enr. not.*, 2001, p. 41).

(12) Cf. B. PIRLET et A. VANDENDRIES, « Droits d'usage réels et personnels – Problèmes de qualification », *Jurim Pratique*, 3/2025 « Des difficultés de qualification à la requalification en droit civil immobilier : enjeux théoriques et pratiques », p. 363.

(13) Sur cette question, voy. not. N. BERNARD (collab. V. DEFRAITEUR), *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2022, p. 465.

(14) Cass., 7 novembre 2014,

R.C.J.B., 2017, p. 432, obs.

N. BERNARD.

(15) Article 1.143, alinéa 1^{er}, du Code civil.

(16) Article 3.53 du Code civil.

(17) Article 1709, souligné par nous.

(18) Cet article 1709 de l'ancien Code civil est voué en effet à abrogation prochaine si est adoptée la proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil (*Doc. parl.*, Chambre., sess. 2024-2025, n° 56-0743/001), notamment en son article 23, 13^o.

(19) Futur article 7.3.31, alinéa 1^{er}, du Code civil (c'est nous qui soulignons).

(20) Articles 23 et 38 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du logement en vue de concrétiser le droit au logement, *M.B.*, 22 avril 2024.

(21) Article 225/2 du Code bruxellois du logement.

(22) Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, commentaire des articles,

de mettre hors-jeu l'idée d'un loyer payé en nature²³.

7. Surabondamment, on signalera qu'il n'existe pas de bail « sans limite de temps ». Pour rappel, « [l]e louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer »²⁴ et « [le] bail est le contrat par lequel le bailleur s'engage envers le locataire à fournir temporairement l'usage et la jouissance d'un bien moyennant un prix »²⁵. Certes, un bail peut toujours être conclu « pour la vie du preneur »²⁶, mais tel n'a pas été le cas ici.

Pour mémoire, quel régime de durée devrait-on appliquer, le cas échéant, à une telle location (dénuee de toute limite temporelle) ? Si le bien est dévolu à la résidence principale du preneur, le contrat sera vu comme un bail de neuf ans, qui est la norme par défaut^{27,28}. Qu'en est-il maintenant du bail dit de droit commun ? « [L]e bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois », explique l'ancien Code civil (toujours d'application sur ce point à Bruxelles) — c'est-à-dire qu'on peut y mettre fin « moyennant un congé d'un mois »²⁹. Et « [c]haque partie peut résilier le contrat à durée indéterminée à tout moment moyennant un délai de préavis raisonnable conformément à l'article 5.75 », lira-t-on bientôt dans le nouveau livre 7 du Code civil³⁰, qui précise : « [L]orsque le bail porte sur un immeuble, le délai de préavis est d'un mois, sauf clause contraire »³¹.

3. Commodat

8. Troisième piste instruite par le tribunal pour qualifier la convention : le commodat. Il est vrai qu'à la fois ce dispositif consiste dans la mise à disposition d'un bien au cocontractant et est gratuit³². Ainsi, « [l]e prêt à usage ou commodat est 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 », édicte l'ancien Code civil (toujours d'application sur ce point)³³. « Constitue un prêt à usage la mise à la disposition à titre gratuit, par une personne à une autre, d'un bien en vue de permettre à cette dernière d'en user, mais à charge de le restituer, même si cette restitution est exigible à tout moment, sur simple demande du propriétaire », embrase la Cour de cassation³⁴. Laquelle, dans une espèce récente, a enchaîné : « le commodat nécessite tant la gratuité que la nature essentielle du service rendu [et] lorsqu'un contrat confère un droit de jouissance, il faut prouver l'existence d'une rétribution si on veut le qualifier de bail »³⁵. « Le prêt à usage, ou commodat, est un contrat par lequel un prêteur s'engage envers un emprunteur à fournir temporairement l'usage et la jouissance d'un bien non fongible à titre gratuit », confirme le prochain livre 7 du Code civil³⁶ sur les contrats spéciaux³⁷. Ceci étant, le commodat, pas plus que le droit d'habitation, ne permet à son titulaire de mettre le bien à la disposition d'un tiers puisqu'il s'agit d'un service (gratuit) à son profit exprès, concédé en considération directe de la personnalité de l'emprunteur³⁸.

9. Pour autant, le juge ne conclut pas à la présence d'un commodat, la convention conclue « sans limite de temps » ne semblant pas, à son estime, s'accorder avec un commodat « en principe toujours temporaire ». Cette incompatibilité peut cependant être interrogée : dès lors que le prêt à usage a pour vocation de satisfaire un besoin, l'emprunteur doit pouvoir utiliser le bien aussi longtemps qu'il éprouve ce besoin. « 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 », souligne l'actuel texte de loi³⁹.

Pour cette raison, un contrat de commodat conclu pour une durée indéterminée n'a rien d'extravagant ; lorsque tel est le cas (« parce que l'usage d'une chose n'est pas limité par sa nature »), le commodat est susceptible alors de résiliation anticipée unilatérale, ont admis

des auteurs⁴⁰. « [L]e prêteur devra tenir cette chose à la disposition de l'emprunteur pendant toute la durée convenue du prêt à usage ou à tout le moins respecter un délai de préavis raisonnable si le prêt à usage a été conclu pour une durée indéterminée », appuie un autre⁴¹. Et, confrontée à une décision d'appel ayant refusé d'envisager le commodat pour une « occupation gratuite d'une durée illimitée » (au motif que « le prêt implique une restitution de la chose prêtée »), la Cour de cassation, citée par le tribunal *in specie*, n'a pas hésité à déployer la censure : « Le seul fait que le contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir ne stipule aucun terme n'exclut pas que le preneur soit tenu de restituer cette chose et, dès lors, que ce contrat s'analyse en un prêt à usage »⁴².

10. Un commodat sans limite de temps est d'autant moins irréaliste qu'un principe général du droit des obligations (désormais coulé dans la loi⁴³) reconnaît expressément la réalité de ce type de convention : « lorsqu'il n'est pas affecté d'un terme extinctif », un contrat « est conclu pour une durée indéterminée »⁴⁴ — attendu alors que « [c]haque partie peut le résilier à tout moment, en respectant les conditions prévues par la loi ou par le contrat ou, à défaut, en notifiant à l'autre partie un congé mentionnant un délai de préavis raisonnable »⁴⁵, ce qui fait écho au bail conclu pour une durée indéterminée⁴⁶. C'est ce même principe que le tribunal civil a mobilisé *in fine* (sans le relier au nouveau Code civil), faisant droit dès lors à la demande de l'acquéreur.

11. En tout état de cause, l'ancien Code civil contient une disposition peu usitée (mais toujours d'application à ce stade) qui, à propos du commodat, autorise *expressis verbis* une reprise du bien avant terme : « Néanmoins, si, pendant ce délai, ou avant que le besoin de l'emprunteur ait cessé, il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose, le juge peut, suivant les circonstances, obliger l'emprunteur à la rendre »⁴⁷. En l'absence de toute

Doc., Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2023-2024, n° A-845/1, p. 28.

(23) Modalité qu'il est arrivé à des juges d'autoriser par le passé : C. trav. Mons (somm.), 24 janvier 2013, *J.L.M.B.*, 2013, p. 906 (à propos de la location d'un garage), J.P. Grimbergen, 28 juin 2006, *Huur*, 2007, p. 85, Civ. Gand, 23 septembre 2002, *Huur*, 2003, p. 96, J.P. Étalle, 2 mars 1991, *R.R.D.*, 1992, p. 238.

(24) Article 1709 de l'ancien Code civil (c'est nous qui soulignons).

(25) Futur article 7.3.31, alinéa 1^{er}, du Code civil, souligné par nous.

(26) Article 239, § 2, du Code bruxellois du logement.

(27) En vertu de l'article 237, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement. Neuf ans, telle était aussi la durée « présumée » d'un bail de résidence principale, tandis que le contrat de courte durée doit rester « l'exception », expliquait à l'époque le ministre Wathelet père, initiateur de la loi sur les baux de résidence principale (projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, pp. 12 et 16 respectivement). Il n'est pas anodin que cet article

que le bail de trois ans (ou moins) ait été officiellement associé à des hypothèses de location quelque peu marginales comme « les kots d'étudiants, les jeunes ménages, une occupation professionnelle temporaire » (projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 5).

(28) Article 237 du Code bruxellois du logement.

(29) Article 1736.

(30) L'abrogation attend en effet l'article 1736 de l'ancien Code civil si est adoptée la proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil (*Doc. parl.*, Chambre, sess. 2024-2025, n° 56-0743/001), en son article 23, 29^o, entre autres.

(31) Futur article 7.3.31, alinéa 1^{er}, du Code civil.

(32) On lira, sur cet instrument infamant connu, N. VAN DAMME, « Contrat de prêt à usage », *Modèles et commentaires en français traduits de « Bijvoorbeeld. Modellen voor het bedrijfsleven »*, Malines, Kluwer, 2025, S. VANDERHEYDE, « Du prêt à usage au commodat », *Focus sur les*

contrats spéciaux, Liège, Kluwer, 2023, pp. 209 et s., P. WÉRY, « Examen de jurisprudence (1991 à 2021). Les contrats spéciaux. Le mandat - Le prêt à usage et le prêt de consommation - Le dépôt », *R.C.J.B.*, 2022, pp. 605 et s., ainsi que N. BERNARD, « La convention d'occupation précaire et le risque de requalification (en bail d'habitation notamment) », *Jurim Pratique*, 3/2025 (« Des difficultés de qualification à la requalification en droit civil immobilier : enjeux théoriques et pratiques »), p. 288.

(33) Article 1875.

(34) Cass., 2 décembre 1987, *Pas.*, 1988, I, p. 401.

(35) Cass., 26 septembre 2025, inéd., RG n° C.25.0070.F (la haute cour reproduisant ici les attendus de la juridiction de dernier ressort, qu'elle valide et de ce fait endosse). Sur cet arrêt, voy. F. STANDAERT, « De la qualification du contrat et du pouvoir (devoir ?) de le requalifier : mise en perspective avec l'arrivée de l'article 5.68 », *Les Pages (veille juridique en droit privé)*, 2026, n° 205.

(36) Futur article 7.3.40.

(37) Si est adoptée l'article 23, 49^o, de

la proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *Doc. parl.*, Chambre, 2024-2025, n° 56-0743/001.

(38) Voy. prochainement l'article 7.3.46 du Code civil :

« L'emprunteur doit user personnellement du bien. L'emprunteur ne peut conférer un prêt à usage ou un bail sur le bien ni céder le prêt à usage ».

(39) Article 1888 de l'ancien Code civil, souligné par nous.

(40) Cf. B. TILLEMANS et F. BAUDONCQ, « Le commodat », *Rép. not.*, t. IX, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 157.

(41) N. VAN DAMME, « Contrat de prêt à usage », *Modèles et commentaires en français traduits de « Bijvoorbeeld. Modellen voor het bedrijfsleven »*, Malines, Kluwer, 2025.

(42) Cass., 10 septembre 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 376.

(43) Et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

(44) Article 5.75, alinéa 1^{er}, du Code civil.

(45) Article 5.75, alinéa 2, du Code civil.

(46) Futur article 7.3.31, alinéa 1^{er}, du Code civil. Voy. *supra*, n° 7.

(47) Article 1889.

définition légale de cet étonnant « besoin pressant » (occupation personnelle ?), il faut bien reconnaître qu'une incertitude, nimbée de subjectivité, pèse sur la tête de l'emprunteur à usage — ce qui n'est guère de nature, accessoirement, à encourager le recours au commodat. Le nouveau livre 7, qui reprend l'idée, n'apporte pas les précisions attendues malheureusement (« Le prêt à usage prend fin, même avant terme et nonobstant toute clause contraire, par notification motivée donnée à

l'emprunteur, s'il survient au prêteur un besoin urgent et imprévu de sa chose »⁽⁴⁸⁾), pas plus que les travaux préparatoires (fors un très générique « esprit d'équité »⁽⁴⁹⁾) ; tout juste le nouveau libellé autorise-t-il à se passer de l'intervention préalable du juge (lequel pourra naturellement être saisi *ex post*).

Il reviendra à la doctrine dès lors d'imaginer un tel besoin : « par exemple pour assurer sa propre subsistance et celle de sa famille »⁽⁵⁰⁾. Et la Cour de cassation a admis elle-même qu'un

commodat (dit alors précaire) puisse, dans certaines circonstances, emporter l'obligation de restitution à *tout moment* de la chose prêtée⁽⁵¹⁾. Affaire à suivre dès lors !

Nicolas BERNARD

Professeur à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

(48) Futur article 7.3.44 du Code civil.

(49) Proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, commentaire des ar-

ticles, *Doc. parl.*, Chambre, 2024-2025, n° 56-0743/001, p. 97.

(50) S. VANDERHEYDE, « Du prêt à usage ou commodat », *Focus sur les*

contrats spéciaux, Liège, Kluwer, 2023, p. 220.

(51) Cass., 2 décembre 1987, *Pas.*, 1988, I, p. 401.





Say hello to


GenIA-L Assistant

"Ce qu'il vous faut pour rester à jour en tant qu'avocat"

Nele Somers

Avocate ARTES Advocaten



Avec GenIA-L Assistant, vous obtenez rapidement des réponses fiables pour chacune de vos questions juridiques et fiscales



Avec GenIA-L Assistant, vous bénéficiez d'une aide pour la rédaction de textes et de contrats



Avec GenIA-L Assistant, vous optez pour la fiabilité et la sécurité garantie de vos données



Avec GenIA-L Assistant, vous analysez, résumez ou vérifiez la conformité de vos documents rapidement et sans effort



Découvrir

Découvrez également notre technologie **GenIA-L** au sein de nos bases de données




