

Sécuriser votre contrat de prêt à usage immobilier : les points clés

Les fondamentaux pour éviter la requalification

- Gratuité absolue : le prêt doit être consenti sans aucune contrepartie financière pour éviter une requalification en bail soumis à la loi du 6 juillet 1989.
- Définition de la durée : le contrat doit impérativement préciser une durée. À défaut, le prêteur peut exiger la restitution du bien à tout moment (article 1888 du Code civil).
- Clause de destination : définissez strictement l'usage autorisé du bien (ex: habitation principale) et interdisez explicitement la sous-location ou tout changement d'activité.

Obligations et responsabilités de l'emprunteur

- Entretien courant : l'emprunteur a la charge des frais d'entretien courant et des réparations locatives (article 1886 du Code civil).
- Assurance obligatoire : imposez la souscription d'une assurance habitation multirisques couvrant le bien, avec une obligation de fournir une attestation annuelle.
- Restitution : le bien doit être rendu dans l'état où il a été reçu, sauf détérioration due au seul effet de l'usage normal (article 1889 du Code civil).

Protections juridiques et preuves

- État des lieux : annexe obligatoirement un état des lieux d'entrée et de sortie au contrat pour faciliter la preuve en cas de litige sur des dégradations.
- Clause résolutoire : insérez une clause permettant de mettre fin au contrat de plein droit en cas de manquement grave (défaut d'assurance, usage détourné, non-respect de l'entretien).