

Le prêt à usage (ou commodat)

Qu'est-ce que c'est ?

Le prêt à usage, appelé commodat, est une formule souple qui permet à un propriétaire de mettre un bien foncier à disposition d'un exploitant. Il peut en faire libre usage, sous réserve de le rendre en l'état. Il se rapproche, dans l'esprit, du service d'ami. Ce type de contrat peut être utilisé pour plusieurs types d'usage comme la fauche ou le pâturage.

Dès lors qu'il conserve son caractère de prêt, il est **exclu du statut du fermage**.

Le commodat ne transfère pas la propriété de la chose prêtée. L'absence de contrepartie financière est une condition sine qua non dans ce contrat. Un contrat payant n'est plus un prêt à usage mais doit être requalifié en bail. Même si ce prêt est gratuit, le prêteur peut exiger une caution ou une assurance. Il peut être verbal, il est cependant préférable qu'il soit écrit, daté et signé des deux parties.

Cette formule est adaptée à des cas différents :

- Au propriétaire foncier en situation d'attente qui veut se réserver la possibilité de vendre les terrains libres d'occupations
- Au propriétaire foncier qui veut garder la possibilité d'utiliser une partie de ses terres à sa convenance (il fera 2 contrats, un contrat de fermage pour une partie du terrain et un contrat de prêt pour l'autre partie)
- Au conjoint non exploitant : si les terres n'appartiennent pas au patrimoine commun des deux époux, celui qui n'est pas exploitant peut prêter à l'autre ses biens propres pour qu'il les exploite.

Des atouts pour le propriétaire

Le prêt peut être préféré à l'usufruit car il ne nécessite pas de publicité foncière et les biens prêtés n'entrent pas dans le patrimoine pour le calcul de l'impôt sur la fortune (ISF).

L'engagement n'est pas contraignant et n'engage le propriétaire qu'à court terme. Il peut également reprendre le bien sans conditions et l'emprunteur n'a qu'un simple droit d'usage. Le propriétaire ne reçoit pas de fermage, mais il a en contrepartie, des terres entretenues dont il peut retrouver la disposition à une date fixée dans le contrat ou à chaque échéance du contrat.

Les obligations : Laisser l'usage de la surface pendant la durée du prêt et rembourser les dépenses nécessaires et urgentes (exemple : clôture en mauvais état)

Des atouts pour le preneur

Le prêt est gratuit par nature et le cadre du prêt à usage est très souple quant à la durée et la destination du bien.

Les obligations : Le preneur est tenu de veiller, en « bon père de famille », à la garde et à la conservation de la chose prêtée. Il ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention et le preneur a une obligation de restitution.

Attention : Même s'il n'existe pas de surface minimale ou maximale à respecter pour la signature du prêt à usage et si le prêt porte sur plusieurs hectares, il faut qu'il soit consenti sur une durée suffisamment longue pour assurer une certaine stabilité de la surface exploitée.

Durée du prêt à usage

Le prêt à usage peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Lorsque la durée du prêt est déterminée, l'emprunteur est tenu de restituer la chose à l'expiration du prêt sans que le prêteur n'ait besoin de délivrer un congé. En cas de tacite reconduction, on considère que le délai de congé est de 6 mois avant la fin de l'année culturale dans le cas d'un prêt à usage de terre.

Si la durée du prêt est indéterminée ou que le prêt est verbal, l'emprunteur doit rendre le bien après s'en être servi. Le propriétaire peut dans ce cas la récupérer sur simple demande.