

Prêt à usage/commodat

<https://paca.chambres-agriculture.fr/nos-services/reglementaire/location-des-terres-agricoles/pret-a-usagecommodat/>

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 librement usage, sous réserve de le rendre en l'état. Il se rapproche, dans l'esprit, du service d'ami.

Dès lors qu'il conserve son caractère de prêt, il est exclu du statut du fermage.
Qu'est ce que le commodat ou prêt à usage?

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.

Avantages pour le propriétaire

L'engagement n'est pas contraignant et n'engage qu'à court terme

Le propriétaire peut reprendre le bien s'il en a un besoin pressant

L'emprunteur n'a qu'un simple droit d'usage

Le propriétaire ne reçoit certes 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

Une formule adaptée :

Au propriétaire foncier en situation d'attente qui veut se réserver la possibilité de vendre les terrains libres d'occupation

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 propriétaire associé exploitant d'une société agricole, qui, au lieu de mettre ses terres à la disposition de la société par une convention de mise à disposition, préférera les prêter à la société.

Cette solution lui permet, au moment de la retraite, de continuer à prêter ses terres à la société et de rester associé, simple apporteur de capital, sans perdre son droit la retraite.

S'il choisit de mettre ses terres à la disposition de la société, il devra, lors de son départ à la retraite, soit reprendre ses terres, car il ne sera plus exploitant et le contrat de mise à disposition ne sera plus possible, soit transformer le contrat de mise à disposition en contrat de fermage.

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.

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)

Obligations

Laisser l'usage de la chose pendant la durée du prêt et de rembourser les dépenses extraordinaires, nécessaires et urgentes

Avantage pour l'exploitant agricole

Le prêt est gratuit par nature

Les formalités de publicité sont peu coûteuses et garantissent cependant un minimum de sécurité juridique

C'est un cadre très souple quant à la durée et la destination du bien

Les conditions de reprise par le propriétaire sont assez strictes, il doit avoir une raison valable

Attention : 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 et, donc, du revenu, puisque l'exploitant n'a pas la même protection légale que dans le fermage, droit au maintien dans les lieux et droit au renouvellement du bail.

Des avantages pour le preneur

Le prêt est gratuit par nature

Les formalités de publicité sont peu coûteuses <https://paca.chambres-agriculture.fr/nos-services/reglementaire/location-des-terres-agricoles/pre-a-usagecommodat/ses> et garantissent cependant un minimum de sécurité juridique

C'est un cadre très souple quant à la durée et la destination du bien

Les conditions de reprise par le propriétaire sont assez strictes, il doit avoir une raison valable

Attention : 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 et, donc, du revenu, puisque l'exploitant n'a pas la même protection légale que dans le fermage, droit au maintien dans les lieux et droit au renouvellement du bail.

Obligations

L'emprunteur 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; le tout à peine de dommages-intérêts s'il y a lieu (article 1880 du code civil.)

Le preneur a une obligation de restitution.

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 la chose après s'en être servie (article 1875 du code civil). Pas de congé dans ce cas, le propriétaire peut la récupérer sur simple demande

Tribunal compétant en cas de litige

En cas de litige, il convient de saisir le juge d'instance soit pour récupérer la chose prêtée, soit pour faire établir les circonstances d'une récupération prématurée, soit pour obtenir des dommages et intérêts en cas de détérioration ou de perte.