

Le contrat de prêt à usage ou commodat

Description

Le contrat de prêt à usage, connu également sous le nom de commodat, se définit légalement comme un contrat entre deux parties où l'une livre une chose à l'autre afin que cette dernière s'en serve. Le preneur à bail, qui emprunte donc la chose et l'exploite, s'engage à la rendre dans le même état après s'en être servi. C'est [l'article 1875 du Code Civil](#) qui définit les règles de ce contrat.

Flash actu : une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir au premier semestre 2023. Restez connectés !

[Modèle de reconnaissance de dette](#)

Qu'est-ce qu'un contrat de prêt à usage, aussi appelé commodat ?

L'article 1875 du Code Civil donne à ce type de convention la définition suivante : « 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 ». Ainsi, il permet au propriétaire d'un immeuble, d'un terrain, d'une parcelle de terre, d'un local, d'une maison, d'un appartement ou de tout autre bien immobilier de prêter celui-ci gracieusement pour son usage. Mais les biens immobiliers ne sont pas les seuls bien concernés. Les articles 1877 et 1878 évoquent également que « tout ce qui est dans le commerce, et qui ne se consomme pas par l'usage, peut être l'objet de cette convention ». Ainsi, d'autres biens non immobiliers peuvent être concernés par le commodat, bien que ce soit plutôt rare.

Le contrat de prêt à usage contrairement au [contrat de prêt entre particuliers](#) implique un rapport à deux parties qui sont d'une part le propriétaire du bien, et d'autre part le preneur, qui emprunte le bien au propriétaire et qui s'engage à l'entretenir et à le rendre dans le même état qu'il lui a été attribué.

Comme indiqué plus haut, le preneur est donc tenu de conserver en bon état le bien qui lui est prêté en assumant toutes les dépenses relatives à son entretien, à l'exception des dégradations causées par un usage normal et répété sur la durée,

selon [l'article 1884 du Code Civil](#). Les plus importants travaux, ou « grosses réparations », sont généralement en revanche à la charge de la partie qui prête, ici appelée prêteur. Parfois cependant, une clause spécifique licite de la convention peut déroger à cette règle et ainsi obliger le preneur à prendre sa charge les grosses réparations. Dans la majorité des cas, ce sont de même uniquement les frais nécessaires à l'entretien du bien prêté qui sont dus par le preneur.

Le contrat de prêt à usage prend fin en général lorsque l'usage du bien cesse, ou à tout moment à la demande de l'une des parties.

Les principaux cas d'utilisation du contrat de prêt à usage

Plusieurs cas de figure sont en général à l'origine de la mise en place d'un commodat :

- L'un des usages courants du commodat se produit lorsque le bien immobilier d'une personne décédée reste occupé par l'un des descendants ou héritiers, et ce à titre gratuit (ni loyer ni indemnité d'occupation). Pour être valide, cela doit évidemment être le fait d'un commun accord ;
- Le commodat est également souvent utilisé dans le contexte agricole, il permet alors à l'emprunteur d'utiliser temporairement l'une des parcelles de terrain du propriétaire prêteur. Mettre ainsi ce terrain à la disposition d'un exploitant afin qu'il l'utilise à sa guise permet de régler bien des conflits et offre de nombreux avantages ;
- Un dirigeant d'entreprise peut souhaiter prêter une partie de son logement à sa société notamment dans le cas où son bail interdit la seule sous-location ;
- Le prêt à usage est régulièrement utilisé lors de l'attente de la finalisation d'une vente immobilière, ce qui revêt un aspect pratique certain ;
- Les cuves accessoires à un contrat de distribution qui a été conclu entre une société pétrolière et un pompiste peuvent aussi faire l'objet d'un prêt à usage.

Les grands avantages du prêt à usage

Ce contrat propose plusieurs avantages pour les deux parties, c'est pourquoi son usage ne faiblit pas. Il permet essentiellement de clarifier légalement la mise à disposition d'un bien immobilier gratuitement au profit d'une personne tierce qui en

profite librement. L'un des autres grands intérêts du commodat est sa souplesse pour le propriétaire : Il ressort des textes de Loi relatifs que les praticiens ont une grande liberté d'action dans sa mise en œuvre, il recouvre ainsi de situations très diverses et variées. La conclusion du contrat est souvent simple et les deux parties s'entendent rapidement. Pour l'emprunteur, le principal avantage réside bien entendu dans sa gratuité inhérente. Egalement, l'engagement n'est qu'à court terme, ce type de contrat permet aussi au bien d'être exploité, de « vivre » en quelque sorte.

Les principales différences entre bail et commodat

Aucune rémunération, en espèce, sous la forme de virement, ni même en nature ne peut être effectuée, sans quoi le contrat prêt à usage est automatiquement requalifié en un prêt ou en bail d'une autre nature en fonction l'objet. Cela est dû au fait que les juges qui peuvent être amenés à gérer un contrat désigné comme « commodat » par les différentes parties ont le pouvoir, si la situation l'impose, de le requalifier en contrat de bail, annulant ainsi tous ses avantages. Bien que cela soit parfois tenté, un bail ne peut être efficacement dissimulé derrière un intitulé trompeur de contrat de prêt à usage car la moindre somme ou le moindre loyer devant être réglé en contrepartie de l'utilisation du bien en fait un bail. Dans le cas d'une requalification en bail, ce sont donc les règles propres à celui-ci qui s'applique, il ne faut alors pas oublier que celles-ci sont par nature plutôt favorables au locataire. Le propriétaire a donc beaucoup à perdre à tenter cette fraude.

Notons enfin que le propriétaire-prêteur est en droit d'exiger de la part du preneur une caution ou plus communément, une assurance.

Comment fonctionne le contrat de prêt à usage ?

Il a été dit plus haut que recourir au contrat de prêt à usage est un acte très accessible et facile. Ce contrat peut en effet être conclu à l'oral ou plus classiquement à l'écrit. La conclusion d'un écrit est cependant toujours à préférer car elle donne des indications plus détaillées, particulièrement en ce qui concerne la durée du contrat et l'état du bien. La durée n'est cependant pas obligatoire lors de la conclusion, même dans un contrat écrit. Plusieurs cas de figure existent alors :

- Si le contrat de commodat dispose d'une date d'expiration, le preneur s'engage à

restituer l'objet du contrat au propriétaire sans aucune nécessité de se livrer à un formalisme quelconque. Aucune demande de congé n'est nécessaire, contrairement aux baux.

- Si aucune date de fin n'est prévue à l'avance, c'est le principe de la tacite reconduction qui s'applique. Un délai de préavis de six mois est alors légalement obligatoire si une partie souhaite mettre fin au commodat.
- Enfin, dans les cas de figure où soit aucune durée du prêt à usage n'a été déterminée lors de la conclusion du contrat, ou que celui-ci existe sous forme verbale, le propriétaire du bien prêté est en droit de le récupérer à l'emprunteur-exploitant sans aucune motivation ni justification, sur la base d'une simple demande faite à son preneur. Aucun congé n'a besoin d'être délivré.