

**PRÊT À USAGE GRATUIT
(OU COMMODAT)**

(C. civ., art. 1875 — Rép. not., "Le bail à ferme" (P. et V. RENIER), t. VIII, I. II, éd. 1992, n° 11) (1)

Yves LELEU

1^{er} juillet 2000

Observations :

Acte authentique ou sous seing privé

La convention de bail à ferme suppose la débitio d'un prix; l'absence de prix ou la stipulation d'un prix dérisoire fait de celui-ci, en dépit de la qualification donnée par les parties, un contrat à titre gratuit, communément appelé prêt à usage gratuit ou commodat, échappant aux dispositions de la loi sur le bail à ferme (Rép. not., "Le bail à ferme" (P. et V. Renier), t. VIII, I. II, éd. 1992, n° 11).

Échappent également à l'application de la loi, en vertu de régimes administratifs décidés par certains conseils communaux, les parcelles défrichées, appelées "sarts communaux", appartenant à des communes et dont la jouissance effective est réservée exclusivement aux habitants de celle-ci. Il en est également ainsi des aisances, droit que les habitants d'une commune ont, en vertu d'usages généralement anciens, de jouir de certaines terres moyennant des contreparties excessivement modiques (Rép. not., "Le bail à ferme" (P. et V. Renier), t. VIII, I. II, éd. 1992, n°s 25, 888 et 888-1).

Il est vivement conseillé que la convention de commodat soit constatée par écrit, l'acte authentique devant être préféré à l'acte sous seing privé, pour ses forces probante et exécutoire.

L'an, le

Par devant Maître, notaire à la résidence de

ONT COMPARU (2)

D'UNE PART :

Monsieur (*nom, prénoms, profession*), et son épouse, Madame (*idem*), domiciliés à, rue, n°

Mariés devant l'Officier de l'État civil de, le, sous le régime, qui n'a subi aucune modification depuis son adoption.

(ou bien :) Tous deux ici présents.

(ou bien :) Tous deux ici représentés par

Ci-après dénommés "le prêteur" (3).

D'AUTRE PART :

Monsieur (*nom, prénoms, profession*), et son épouse, Madame (*idem*), domiciliés à, rue, n°

Mariés devant l'Officier de l'État civil de, le, sous le régime, qui n'a subi aucune modification depuis son adoption.

(ou bien :) Tous deux ici présents.

(ou bien :) Tous deux ici représentés par

1) *Rép. not., "Commodat", t. IX, I. XIV, éd. 2001, à paraître; E. BEGUIN, "A propos de l'occupation des biens ruraux : les conventions non soumises à la loi sur le bail à ferme", Rev. not., 1998, pp. 6 et s.*

2) Pour un modèle de comparution de cohabitants légaux, voy. formule 1, *supra*.

3) En réalité, dans le commodat, celui qui prête un objet à usage s'appelle le "commodant" et celui qui emprunte s'appelle le "commodataire". Ces dénominations sont toutefois peu usitées de nos jours (G. CORNU, *Vocabulaire juridique*, Paris, P.U.F., 1987, p. 159).

Ci-après dénommés "le preneur".

CONVENTION

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de leur donner acte de la convention conclue entre eux.

ARTICLE 1

Description des biens

Le prêteur déclare donner en prêt à usage gratuit au preneur, qui accepte, les biens ci-après désignés, situés Commune de (Ville de), repris à l'article de la matrice cadastrale, étant :

- a) une parcelle de terre située rue, (..... div.)/....., section, n°, pour une contenance de
- b) un hangar situé rue, (..... div.)/....., section, n°, pour une contenance de
- c) une pâture située rue, (..... div.)/....., section, n°, pour une contenance de

formant un ensemble de (4).

Le prêteur déclare et le preneur reconnaît que les biens ci-avant décrits ne sont pas visés à ce jour par la réglementation sur la protection des captages d'eau souterraine (5).

ARTICLE 2

Durée

Le présent prêt à usage prend cours le

Il est consenti pour une durée de Il se terminera donc de plein droit le

Au cas où le bien aurait été mis en culture (*ou* : aurait été affecté au pâturage), le terme fixé ci-dessus sera prorogé jusqu'à l'enlèvement de la récolte croissante (*ou* : jusqu'à la fin de la saison herbagère en cours).

ARTICLE 3

Gratuité

Le présent prêt à usage est gratuit.

ARTICLE 4

Etat et destination du bien

Sauf accord exprès et écrit du prêteur, le preneur ne pourra se servir du bien qu'à l'usage de terres de culture (*préciser le genre de culture*) (*ou* : de pâturage).

Le bien est reconnu en bon état d'entretien et de fumure.

ARTICLE 5

Quota betteravier (*éventuellement*)

Le preneur reconnaît disposer du quota betteravier du prêteur relativement au bien prêté, soit tonnes de betteraves à 16° de richesse, auprès de l'entreprise, à partir de la campagne

4) Le cas échéant, faire référence à l'état des lieux s'il en est dressé un.

5) — Pour un état de la législation régionale wallonne, voy. le site Internet de Wallex : <http://wallex.wallonie.be/> (à partir de là, voir "matières juridiques").

— Pour un état de la législation régionale flamande, voy. le site Internet de Vlaamse Codex : <http://www.vlaanderen.be/ned/sites/overheid/codex—final/vlacoreg.htm>

Il s'engage à le maintenir et à le lui rendre à l'expiration du présent contrat de prêt à usage gratuit, le cas échéant à ses ayants droit, sans indemnité généralement quelconque.

Le prêteur s'engage à faire le nécessaire auprès de la Commission paritaire compétente.

Au cas où le prêteur ne récupérerait pas son quota, comme dit ci-avant, à l'expiration du présent commodat, le preneur s'engage à l'indemniser en fonction du préjudice subi par lui.

Les comparants reconnaissent avoir reçu l'approbation de la commission paritaire compétente sur la teneur de la présente convention, cet accord constituant la condition *sine qua non* de l'engagement des parties au présent contrat ⁽⁶⁾.

ARTICLE 6

Restitution du bien

Le preneur s'engage à quitter le bien prêté et, en conséquence, à le rendre libre de toute occupation au terme convenu, sachant qu'à défaut de ce faire, son expulsion pourra être poursuivie en justice, sans préjudice à tous dommages et intérêts que de droit.

ARTICLE 7

Droits et obligations des parties

Le preneur s'oblige, à peine de tous dommages et intérêts, s'il y a lieu :

- a) à veiller en bon père de famille à la garde, à l'entretien et à la conservation du bien prêté;
- b) à ne s'en servir que pour l'usage déterminé par la présente convention;
- c) à rendre le bien prêté au prêteur à la première demande que celui-ci lui fera dans les formes et délais fixés à l'article 2;

6() QUOTA LAITIER

Bibliographie. — Voy. *Rép. not.*, "L'entreprise agricole" (E. BEGUIN), t. II, I. XIV, éd. 2000; R. GOTZEN, "Juridische aspecten van de productiebeperkingen in landbouw, meer bepaald in de melksector", *Rev. dr. rur.*, 1985, pp. 170 et s.; F. DE BOOSERE, rapport au Recyclage organisé par la Licence en notariat de l'U.C.L. du 18 février au 5 mai 1988 (*Droit rural — Bilan et perspectives*, coll. Patrimoine, vol. IV, Louvain-la-Neuve, Académia et Bruxelles, Bruylant, 1987, pp. 31 et s.); G. GOISSE et Ch. DAILLET, rapport au Recyclage du 17 nov. 1994 (*Pratique notariale et droit rural*, coll. Patrimoine, vol. XVIII, Louvain-la-Neuve, Académia et Bruxelles, Bruylant, 1995, pp. 85 à 132) et *Notarius*, 1988, pp. 175-181; P. VAN HOESTENBERGHE, note sous Civ. Marche-en-Famenne, 25 oct. 1991, *T. Not.*, 1992, p. 515; C. VERHAEGHE, "Landbouwbedrijf en melkquotum in de vereffening-verdeling — Wie melkt wie uit?", *T. Not.*, 1996, pp. 69 et s.; Bruxelles, 27 oct. 1993, *Rec. gén.*, 1995, n° 24434, p. 30; *T. Not.*, 1995, pp. 44-47; P. DELNOY, "Les successions", *Chron. not. Liège*, 1996, vol. XXIII, p. 278; Gand, 6 mai 1994, *T. Not.*, 1996, pp. 55 et s.; Civ. Gand, 13 oct. 1994, confirmé par Gand, 6 nov. 1996, *Rev. dr. rur.*, 1997, pp. 204 et s.; *Q. et R. parl.*, Sénat, 29 nov. 1994, quest. n° 754, de J. HAPPART, du 27 avril 1994; P. RENIER, "Bail à ferme — Chronique de jurisprudence (1986-1995)", *J.T.*, 1996, p. 130, n° 113.

A noter — Le ministère des Classes moyennes et de l'Agriculture, Administration de la gestion de la production agricole, met à disposition des formulaires de demande de transfert d'une quantité de référence laitière par reprise — création d'exploitation ou mise en commun (cumul). Ce formulaire de demande dûment rempli doit être envoyé par recommandé avant une date limite fixée par arrêté royal pour la campagne laitière au Bureau Provincial de l'Administration de la gestion de la production agricole (DG3) du ministère des Classes moyennes et de l'Agriculture, bd Simon Bolivar, 30, à 1000 Bruxelles.

QUOTA BETTERAVIER

Bibliographie. — *Rép. not.*, "L'entreprise agricole" (E. BEGUIN), t. II, I. XIV, éd. 2000; Ch. WAUTERS, *Notarius/actualités*, 1995/3, pp. 23 et s.; Ch. WAUTERS, "Les quotas betteraviers", in *Droit rural — Bilan et perspectives*, coll. Patrimoine, vol. IV, Louvain-la-Neuve, Académia et Bruxelles, Bruylant, 1987, pp. 59 et s.; Ch. WAUTERS, "Les quotas betteraviers", in *Pratique notariale et droit rural*, coll. Patrimoine, vol. XVIII, Louvain-la-Neuve, Académia et Bruxelles, Bruylant, 1995, pp. 11 à 55. Pour la France, J. ISSERT, "Le quota betteravier", *Rev. dr. rur.*, 1985, p. 487).

Ce dernier auteur conseille vivement, lors de l'insertion du quota dans un acte notarié, entre autres le bail à ferme, de ne plus se contenter des déclarations des parties, mais de vérifier systématiquement celles-ci auprès des usines concernées qui délivreront une attestation à annexer à l'acte. A défaut, il conseille au notaire de prévoir une clause de responsabilité dans le chef du vendeur pour les déclarations qu'il aurait faites au sujet de son quota betteravier.

QUOTA VACHES ALLAITANTES

Bibliographie. — *Rép. not.*, "L'entreprise agricole" (E. BEGUIN), t. II, I. XIV, éd. 2000.

ADRESSE GÉNÉRALE (pour information) :

— Hervé HULET, bd. Simon Bolivar, 30, à 1000 Bruxelles — tél. 02 208 45 24

— site internet : <http://www.cmlag.fgov.be>

d) à veiller au respect et au maintien des bornes qui délimitent chaque lot.

Si pour user de la chose, le preneur a fait quelque dépense, il ne pourra répéter celle-ci contre le prêteur.

(*S'il existe une clôture :*) La clôture devra être restituée en bon état au prêteur à l'expiration du présent contrat; faute de ce faire, sur base du rapport d'expertise qui sera dressé à la demande du prêteur, ce dernier sera en droit de remplacer ou faire remplacer une nouvelle clôture aux frais du preneur, les frais exposés étant récupérables contre le preneur sur simple production de la facture.

ARTICLE 8

Transmission des droits et obligations des parties

Le présent prêt à usage est conclu à titre strictement personnel dans le chef du preneur, eu égard à la personnalité de celui-ci.

ARTICLE 9

Cession et location

Le preneur ne peut céder son droit d'occupation, ni donner le bien en location à qui que ce soit.

ARTICLE 10

Prescription

Le preneur reconnaît être simple détenteur temporaire du bien immeuble objet des présentes et ne pouvoir en conséquence prétendre l'acquérir par prescription par quelque laps de temps que ce soit.

ARTICLE 11

Exclusion de la loi sur le bail à ferme

Les comparants conviennent expressément de considérer la présente convention comme résiliée de plein droit, et par conséquent de mettre fin à l'occupation du preneur, sans préavis ni mise en demeure préalable, dès la publication au *Moniteur belge* d'une loi nouvelle qui soumettrait le contrat de commodat ou le prêt à usage gratuit à la loi sur le bail à ferme.

ARTICLE 12

Impôts, taxes et frais

Le précompte immobilier et toutes autres taxes pouvant grever le bien présentement prêté sont à charge du preneur (7).

Les frais de l'éventuelle expertise de sortie seront également supportés par le preneur.

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que de la délivrance éventuelle d'une grosse, sont à charge du preneur.

ARTICLE 13

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les comparants déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective; l'élection de domicile en leur demeure future ne sera opposable à l'autre partie que si celle-ci en a été avisée en temps opportun (8).

DONT ACTE

Fait et passé à Date que dessus. Après lecture intégrale des mentions requises par la loi, le notaire a fait le commentaire des autres dispositions du présent acte, les parties lui ayant déclaré avoir reçu le projet d'acte et en avoir pris personnellement connaissance le (9).

Et les comparants ont signé avec nous, notaire.

7() Aucune disposition légale n'interdit la prise en charge du précompte immobilier par le preneur.

8() L'élection de domicile en l'étude du notaire est à déconseiller (*Rép. not.*, t. X, l. I, n° 2069).

9() Formule à adapter, le cas échéant (L. vent., art. 12).