

# Le « prêt à usage » ou « commodat »

## (UNE ETUDE SUCCINCTE)

Certaines associations bénéficient d'une mise à disposition gratuite de biens immobiliers, à charge pour elles d'utiliser ces biens conformément aux conventions et d'en assurer l'entretien.

Ce type de mise à disposition s'appelle « **prêt à usage** » ou « **commodat** ».

Les règles du commodat sont fixées par les articles 1875 à 1891 du Code Civil mais elles ne sont pas d'ordre public. Cela signifie qu'il est possible d'y déroger par une clause contractuelle.

Par définition (Code Civil Article 1875), « *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.* »

Le commodat permet donc au propriétaire d'un bien immobilier de prêter celui-ci gratuitement à une association de son choix pour son usage.

Ce qui peut être ainsi prêté ne sont pas les seuls biens immobiliers mais, plus généralement, les biens « *qui ne se consomment pas par l'usage* ». (Code Civil Article 1877)

Ce prêt à usage est **par essence gratuit** (Code Civil Article 1876). Toutefois, le prêteur peut exiger une caution ou une assurance.

Le prêteur demeurant propriétaire du bien mobilier ou immobilier prêté, l'emprunteur ne peut céder ou louer le bien reçu.

## Les engagements de l'association quant à l'affectation du bien

La convention précise l'objet auquel le bien prêté est destiné.

« *L'emprunteur s'oblige expressément à n'utiliser le bien prêté qu'à l'usage suivant : ...* »

Lorsqu'il s'agit d'une association, les ensembles immobiliers sont généralement affectés à des activités : religieuses, sociales, hospitalières, scolaires...

Si la condition d'affectation n'est plus respectée, le bien doit être restitué et l'association peut être condamnée au versement de dommages-intérêts (Code Civil article 1880).

## La durée du contrat

Le contrat s'achève à l'expiration du terme convenu.

Pour un bien immobilier, **lorsqu'une durée n'a pas été convenue**, le prêteur est en droit de mettre fin au commodat à tout moment, en respectant un délai de préavis raisonnable. Sinon, le juge peut aussi assigner au prêt un terme raisonnable.

**Attention** : selon l'article 1889 du Code Civil, s'« *il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose, le juge peut, suivant les circonstances, obliger l'emprunteur à la rendre.* »



## Les engagements de l'association quant à l'entretien du bien

L'association est tenue de veiller à la garde et à la conservation du bien prêté (Article 1880 du Code Civil).

Les dépenses d'entretien sont à la charge de l'association mais elle n'est pas responsable des dégradations résultant d'un usage normal (Article 1884 du Code Civil).

Par contre, les grosses réparations sont à la charge du prêteur. Cependant, une clause de la convention peut déroger à ce principe et mettre les grosses réparations à la charge de l'association.

## Les spécificités comptables

Afin d'informer les tiers sur leur origine, ces biens prêtés sont inscrits au compte d'actif « 228 - Immobilisations grevées de droit » en contrepartie du compte « 229 - Droits des propriétaires » qui figure dans la rubrique autres fonds associatifs.

L'amortissement de ces biens est constaté en débitant le compte 229 par le crédit du compte 228.

PASSIF	N	N - 1
Fonds propres		
<b>Autres fonds associatifs</b>		
- Fonds associatif avec droit de reprise :		
- ...		
- <b>Droit des propriétaires (Commodat)</b>		
SOUS-TOTAUX DES FONDS PROPRES		
...		

ACTIF	Brut	Amortissements Dépréciations	Net N	N - 1
Actif immobilisé				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
- ...				
- <b>Autres (dont 228 – Immobilisations grevées de droit)</b>				
...				
SOUS-TOTAUX DE L'ACTIF IMMOBILISE				
...				