

CONTRAT DE COMMODAT TYPE

NOTICE EXPLICATIVE

Le présent modèle de commodat est proposé librement aux parties prenantes par l'asbl Terre-en-Vue. L'objectif : faciliter la mise à disposition des terres agricoles, par la formulation de contrats équitables et assurant un bon équilibre entre les droits et les obligations des deux parties. Et ce en vue d'une production agricole durable respectueuse de la terre.

*Le commodat, appelé également **prêt à usage**, est spécialement organisé par les **articles 1875 à 1891** du Code Civil (**CC**, dans les notices). Dans la mesure où le commodat est gratuit et constitue un service rendu, le contrat conclu pour des terres agricoles n'est pas soumis aux dispositions de la loi sur le bail à ferme.*

*Le modèle comprend différentes options de rédaction (indiquées en [vert] et, en marge du modèle, des références à la législation ou mention importantes (en rouge), des **précisions** et des **conseils** de rédaction.*

Avertissement : le modèle de contrat est formulé dans le respect de la législation en vigueur au 1/09/2016, appuyé de la pratique et de la jurisprudence accessibles à cette date.

Il est le résultat d'une recherche innovante, la première en matière de formalisation de l'accès à la terre. Son utilisation mènera certainement à de nouvelles questions, qui pourraient à leur tour le faire évoluer.

L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage et du contenu du modèle présenté. Celui-ci est disponible à titre informatif ; il ne constitue pas un avis juridique circonstancié et ne dispense pas l'utilisateur de la consultation d'un professionnel du droit. La reproduction est autorisée et recommandée, pour autant que l'intégralité des consignes soit respectée.

DANS QUELS CAS L'UTILISER ?

*Le commodat, **par essence gratuit**, convient aux **propriétaires** qui n'attendent pas de retour financier de la mise à disposition de leur terrain : ils choisiront le commodat en particulier pour la durée plus courte qu'ils peuvent convenir librement avec l'emprunteur (sans être tenus par une durée minimale de 9 ans voire plus comme dans le bail à ferme).*

*L'**emprunteur** quant à lui peut, dans ce contrat, demander de déterminer une durée minimale, lui permettant un retour sur les investissements qu'il souhaite engager pour son exploitation (3 ans par exemple).*

En pratique ? *Souvent, le choix d'opter pour un commodat est guidé par la volonté d'établir une relation de confiance entre un propriétaire foncier et un exploitant agricole qui ne se connaissent pas encore, et notamment lorsque se dernier se lance dans la profession. Ce mode contractuel permet de prévoir une « durée-test » pouvant conduire, par la suite, à un mode plus pérenne – bail emphytéotique, bail à ferme.*

[Soit] ONT COMPARU :

L'an, le
Par devant Me, notaire à

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....
.....
Domicilié / établi.....,
dénommés ci-après « le prêteur »;

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....
.....
dénommés ci-après « l'emprunteur ».

Lesquels nous ont requis d'acter le contrat intervenu entre eux dans les termes suivants :

[Soit] ENTRE LES SOUSSIGNES

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....
Domicilié / établi.....,
dénommés ci-après « le prêteur »;

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....
dénommés ci-après « l'emprunteur ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Les soussignés déclarent formellement que le présent contrat ne tombe pas sous l'application de la loi sur le bail à ferme.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1^{er} OBJET DU CONTRAT

Le soussignédéclare prêter à usage gratuit au soussigné, qui accepte, le bien ci-après décrit :

Commune de
Sis....., comprenant [préciser : terres, pâtures, bâtiments ...].

D'une contenance totale de suivant relevé cadastral détaillé ci-après et conformément au plan annexé au présent bail :

Parcelle 1. - hectares ares, centiares, section, n°..... ;
Parcelle 2. - hectares ares, centiares, section, n°..... ;
Parcelle 3. - hectares ares, centiares, section, n°..... ;
Etc.

Garantie de contenance

Les superficies cadastrales mentionnées ci-avant ne sont pas garanties.

Facultatif : le bail peut être conclu par acte authentique (devant notaire) ou sous seing privé.

Précisions : les parties peuvent être des personnes physiques ou morales.

Il peut s'agir, tant pour le prêteur que pour l'emprunteur, d'une ou plusieurs personnes.

Le prêteur ne doit pas obligatoirement être propriétaire du bien ; il faut néanmoins qu'il en ait un droit de jouissance qui lui permette de conclure un commodat.

Précision : il est utile d'indiquer expressément la non application des dispositions impératives de la LBF. Mais la seule volonté de les contourner, même inscrite dans le contrat, ne suffit pas à éviter la requalification.

= Désignation du bien, à préciser

Conseil : la gratuité, en tant que condition essentielle (cfr. art. 1876 CC et art. 5 du présent contrat), est utilement précisée dès ce 1^{er} article du contrat.

Conseil : veiller à une description la plus précise du bien, sa situation, contenance et références cadastrales. Un plan en annexe facilite la description.

Conseil : utile si l'on souhaite limiter les conflits quant à la contenance.

ARTICLE 2. DESTINATION DU BIEN

Le bien est destiné à [préciser] :
(culture, maraîchage, élevage, verger ...)

[Le cas échéant :]

A titre accessoire, le bien est en outre destiné à
[préciser] : (visites pédagogiques,
animations pour adultes ou enfants, auto-cueillette ...)

La destination ne pourra être modifiée sans l'accord écrit et préalable du prêteur.

[Le cas échéant :]

Toute modification entraîne automatiquement et sans préavis la résiliation du contrat.

[Ou, formule plus souple :]

Le prêteur a la faculté de faire résilier le contrat si l'emprunteur emploie le bien à un autre usage que celui auquel il a été destiné, ou dont il puisse résulter un dommage pour le prêteur.

ARTICLE 3. ETAT DU BIEN

L'emprunteur déclare connaître le bien prêté. Il prendra ce bien dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance, sans recours contre le prêteur.

Soit :

Les parties ont dressé le, un état des lieux contradictoire dont l'exemplaire original est annexé au présent contrat.

L'état des lieux constate avec précision :

- l'état des terres [et des bâtiments] ainsi que leur degré d'entretien ;
- les surfaces et la localisation des prairies permanentes ;
- les surfaces, la localisation et l'état des éléments fixes du paysage : haies, arbres épars, alignement d'arbres, talus, bosquets, arbres fruitiers et pré-verger, mares, étangs, muret de pierres ... ;
- les bois.

Soit :

Un état des lieux sera dressé contradictoirement à frais communs (ou : aux frais de) dans les trois mois de l'entrée dans les lieux. Il y sera procédé par M., expert, qui convoquera les parties

Soit :

A défaut d'état des lieux, l'emprunteur sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouvera à la fin de l'occupation.

ARTICLE 4. DUREE DU BAIL ET RESILIATION

Soit :

Le présent prêt à usage prend cours le pour une durée de années, pour expirer le

En l'absence de préavis notifié par recommandé mois avant

Précision : les parties décident librement de décrire plus ou moins précisément la ou les activités ; celles complémentaires à l'agriculture sont fréquentes à Bruxelles. Utile à indiquer si ces activités impliquent l'ouverture et l'accès du public, de groupes.

Important : le principe veut que l'emprunteur ne peut se servir du bien qu'à l'usage convenu (art. 1880 CC.).

S'il utilise le bien à une autre destination, il sera tenu de perte, même par cas fortuit (1881 CC.).

Précision : l'état des lieux est facultatif mais vivement recommandé pour éviter tout malentendu.

Conseil : ces éléments seront si possible localisés sur carte ou photo aérienne. Leur état (bon état, dégradé) sera indiqué.

Précision : durée déterminée ou indéterminée, librement établie entre les parties (art. 1888 CC.).

*l'expiration de la période susmentionnée, le contrat sera reconduit tacitement [pour des périodes annuelles **ou** pour la même période].*

Soit :

Le présent prêt à usage prend cours le et est conclu pour période indéterminée. Il expire lorsque cesse l'activité et l'usage pour lequel le bien a été emprunté.

Résiliation anticipée

*Le prêteur ou l'emprunteur se réserve le droit de mettre fin au contrat de manière anticipée, le de chaque [préciser triennat / année / autre], moyennant préavis notifié par recommandé de minimum mois [préciser : sans avoir à justifier d'un motif quelconque **ou** pour les motifs suivants :].*

ARTICLE 5. GRATUITE

Le présent prêt à usage est consenti à titre gratuit.

Dépôt de garantie

L'emprunteur devra, à la demande du prêteur et à titre de garantie de bon usage du bien prêté, fournir dépôt de garantie agréée par celui-ci.

ARTICLE 6. CONDITIONS DE JOUISSANCE ET ENTRETIEN

Engagements du prêteur

Le prêteur mettra à la disposition de l'emprunteur le bien dans un bon état d'entretien et de réparations, pendant toute la durée du contrat.

[Le cas échéant :]

Le prêteur ne contracte aucune obligation en vertu du présent contrat. Il demeure propriétaire du bien prêté ; il en conserve également la possession ; l'emprunteur n'est qu'un simple détenteur du bien et il ne peut par conséquent prescrire par quelque laps de temps que ce soit.

Le prêteur ou son délégué aura en tous temps accès au bien prêté pour s'assurer de l'exécution correcte des obligations.

Il informera le preneur de la visite [le cas échéant : moyennant respect d'un délai de]

Engagements de l'emprunteur

*L'emprunteur s'oblige, sous peine de dommages et intérêts s'il y a lieu, à veiller en bon père de famille à la **garde** et à la **conservation** du bien prêté. Il l'utilisera suivant la destination convenue à l'article 2 du présent contrat, et ce conformément à la nature des lieux, dans le respect de la législation et du droit des tiers.*

*L'emprunteur est tenu d'**entretenir** le bien, effectuer les petites **réparations** et **maintenir en bon état** les éléments, naturels ou non, existants [le cas échéant : et identifié dans l'état des lieux].*

Il s'agit notamment [à préciser] : des haies, chemins, buissons et arbres, fossés, cours d'eau non navigables traversant ou bordant l'exploitation, rigoles, puits et fosses, clôtures et tous autres accessoires et ouvrages servant l'exploitation.

*L'emprunteur s'engage à assurer la **surveillance** et l'exploitation consciencieuse du bien. Il prendra notamment toutes mesures visant à éviter les réclamations de la part de **riverains**, que ce soit du fait de sa*

Facultatif, surtout utile pour les commodats de longue durée
Prévoir de préférence un préavis afin que l'agriculteur puisse « se retourner », et s'assurer que la durée de préavis soit soutenable pour son activité.

Important : la gratuité étant une **condition essentielle** du contrat, il est primordial de l'inscrire expressément dans le contrat.
Art. 1876 CC.

Précision, choix à opérer :
S'il est fortement recommandé de prévoir des conditions de jouissance / engagements des parties, les présentes prescriptions sont des propositions, à sélectionner et adapter à chaque cas d'espèce.

Précision : la notion de bon père de famille est explicitement, inscrite pour le commodat à l'**art. 1880 CC.** qui prévoit le cas échéant des dommages et intérêts.

Conseil : utile en cas d'activité agricole directement intégrée au tissu urbain ou à proximité de

propre occupation ou par le fait de tiers.

Le prêteur ne peut en aucun cas être tenu responsable des vols, dommages, ou tout autre risque et actes délictueux qui surviendraient [le cas échéant, préciser] : tel que
(nuisances sonores, charroi, état de propreté, dénaturation du paysage, prolifération d'espèces invasives, parasites, odeurs ...)

Aucun dispositif ne peut être installé sur le terrain sans l'autorisation écrite et préalable du prêteur. L'emprunteur s'engage à obtenir, le cas échéant, les **permis nécessaires**.

L'emprunteur sera tenu de **restituer le bien** dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Dans le cas d'espèce, on entend par :

- « état d'assolement » :

- « état de fertilité »

- « état de propreté » :

et notamment l'absence de plantes invasive et l'absence de métaux lourds.

Si ces clauses ne sont pas respectées, le dommage du prêteur est présumé.

Clauses environnementales

L'emprunteur s'engage à utiliser le bien loué selon des techniques et pratiques respectueuses de la qualité des sols et des ressources naturelles, de la qualité des paysages et de la biodiversité.

Les parties s'accordent sur le respect, dans l'exploitation du bien loué, des clauses environnementales décrites en annexe du présent bail.

[le cas échéant] :

Conditions liées à la situation du bien

Les parties s'accordent, en raison de la situation du bien en [préciser] : site classé / statut protégé de réserve naturelle / zone forestière / zone Natura 2000 / ... [le cas échéant] soumis à un plan de gestion] sur les conditions suivantes :

.....

ARTICLE 9. ASSURANCES

L'emprunteur assurera à sa charge contre tous risques, en particulier l'incendie, la foudre et les explosions, pour leur pleine valeur, le [préciser] : terrain mobilier, bétail, matériel et récolte], de même que le risque locatif pour tout le bien prêté, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra maintenir le bien constamment assuré en justifiant du paiement des primes à toute demande du prêteur, par la production de la police et des quittances des primes.

ARTICLE 10 IMPOTS, TAXES ET FRAIS

Soit :

Le prêteur supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférentes au bien prêté.

zones habitées, a fortiori avec des riverains méfiants.

Précision : inspiré du bail rural environnemental français, conseillé en vue de favoriser une utilisation écologique et durable des terres.



L'emprunteur supportera les taxes et charges relatives à la jouissance du bien prêté, de même que les majorations d'impôts et de primes d'assurance dues à la suite de constructions, ouvrages ou plantations faits par lui sur le bien prêté.

Soit :

Le précompte immobilier **et/ou** toutes autres taxes pouvant grever le bien prêté seront à charge de l'emprunteur.

Les frais de l'éventuelle expertise de sortie seront aussi supportés par l'emprunteur. Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que la délivrance d'une éventuelle grosse, sont à charge de l'emprunteur.

ARTICLE 13. TRANSMISSION DU CONTRAT

Cession et sous-location

Soit :

L'emprunteur ne pourra en aucun cas céder son droit d'occupation, en tout ou en partie, ou sous-louer en tout ou en partie.

Soit :

L'emprunteur ne pourra céder son droit d'occupation, en tout ou en partie, ou sous-louer en tout ou en partie que moyennant une autorisation expresse, préalable et écrite du bailleur].

[Le cas échéant :

Décès du preneur ou de l'emprunteur

Le présent contrat est conclue exclusivement entre les parties soussignées ; il est expressément stipulé que les engagements qui se forment par le commodat ne passent pas aux héritiers du prêteurs, ni de l'emprunteur.

ARTICLE 11 USURPATIONS

L'emprunteur sera tenu, sous peine de tous dommages-intérêts et dépens, d'avertir le prêteur, dans un délai de jours, des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués.

ARTICLE 12 SERVITUDES

L'emprunteur s'opposera à la prescription des servitudes actives, comme à la constitution de servitudes nouvelles en veillant à en avertir le prêteur.

Il supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes.

ARTICLE 14. MISE EN VENTE ET VENTE DU BIEN

En cas de mise en vente du bien prêté, le prêteur en informera l'emprunteur afin qu'il puisse remettre une offre dans un délai de **[préciser :** semaines.

Si l'offre de l'emprunteur n'est pas acceptée ou s'il ne remet pas offre, l'emprunteur devra laisser apposer des affiches aux endroits les plus propices, et laisser visiter le bien loués, aux jours et heures suivants **[préciser**, fois par mois (**ou** : à convenir , ou à défaut, à fixer par le juge de paix).

Après la vente, le contrat de commodat prend fin automatiquement.

Réserve : si montant du précompte immobilier s'approche de celui du fermage, cette clause soumet le contrat au risque de requalification en bail à ferme (étant donné le principe de gratuité propre au commodat)

Important : le commodat est un conclu « Intuitu personae » ; en pratique, un lien (étroit) existe souvent entre les parties.

Conseil : si ce lien n'est pas (encore) créés, les cessions / sous-locations seront de préférence exclues.

Précision : l'art. 1879 CC prévoit la poursuite du commodat tant par les héritiers du prêteur que de l'emprunteur et prévoit la possibilité d'y déroger également. Il faut alors l'inscrire expressément dans le contrat.

Précision : le contrat étant conclu *intuitu personae*, il est impossible

[Le cas échéant :

ARTICLE 16. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les emprunteurs seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du prêteur de toutes les obligations dérivant du présent contrat et seront solidairement responsables.

Fait à

En autant d'exemplaires originaux que de parties

Le prêteur*

L'emprunteur*

* Nom, prénom, signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et approuvé »

d'engager le nouvel acquéreur.

Précision : la responsabilité solidaire entre des emprunteurs conjoints est prévue par l'art. 1887 CC.

PROPOSITION D'ANNEXES AU CONTRAT DE COMMODAT

ANNEXE 1 - Plan(s) de situation du bien (par ex. plan cadastral)– d'implantation du site

ANNEXE 2 - Etat des lieux

ANNEXE 3 – clauses environnementales

**proposition la plus large de clauses, basées sur la pratique du bail rural environnemental français
A adapter à chaque cas d'espèce**

Clauses environnementales générales

- *En tenant compte du type de sol, du climat et de la géographie en général, l'emprunteur s'engage à mettre en place des pratiques agricoles qui favorisent :*
 - *Le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;*
 - *Le maintien, voir l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) ;*
 - *la protection des ressources en eau superficielles et souterraines.**Ces différentes pratiques seront établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.*
- *Interdiction de recourir à des produits phytosanitaires, et (ou limitation) de fertilisants minéraux non autorisé en agriculture biologique.*
- *Interdiction de détruire ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable dans le cas d'une nécessité urgente de régénération d'une prairie.*
- *Interdiction de détruire ou d'arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les arbres fruitiers de haute tige, les mares, les étangs, les murets de pierre, sauf accord préalable. Concernant l'entretien de ces éléments il respectera les usages locaux à caractère agricole ou tout autre document de gestion établi pour sa zone.*
- *Concernant les grandes cultures, mise en place d'une rotation minimale de 4 ans et introduction d'au moins 15 à 25% de légumineuses fourragères ou à graines dans celle-ci sur la durée de la rotation.*
- *Conduite des cultures suivant le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et certification des productions concernées par le bien donné en prêt (réserve : veiller néanmoins à éviter que l'introduction de cette clause n'ait pour effet d'exclure l'agriculture raisonnée qui respecte les principes de l'agro-écologie).*

Clauses environnementales particulières

- *Choix de techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (vers de terre, micro-organismes). Celles-ci seront réalisées dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol réessuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction. Le labours est à proscrire.*
- *Maintien d'une couverture quasi permanente du sol en veillant à l'implantation de cultures intercalaires (couverts environnementaux) pour éviter l'érosion hydrique et les risques de contamination des eaux et si possible de semis sous couverts. Cela concerne notamment les cultures permanentes comme l'arboriculture.*
- *Restitution de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires, le fumier ou de matière exogène (compost, bois raméal fragmenté, ...), préférentiellement de*

l'exploitation ou de provenance locale.

- *Création de nouveaux dispositifs agro-écologiques permanents (haies, fruitiers, jachère florales, bandes enherbées, ...) pour accroître leur surface et assurer un maillage autour les parcelles, favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion jusqu'à atteindre un seuil fixé de % de la surface de la parcelle.*
- *La tailles des parcelles ne devra pas excéder 2 ha. En cas de grandes parcelles préexistantes, les dispositifs agro-écologiques permanents seront installées pour délimiter le nouveau parcellaires. .*
- *Favoriser le mélange d'espèces au niveau des parcelles de grande culture : méteil, association céréales/légumineuses, mélange de variétés, prairies temporaires multi-espèces, culture sous couvert, agroforesterie.*

[Eventuellement :]

- *Un cahier des charges, joint en annexe au présent contrat, détaille les travaux et pratiques que le preneur doit mener à bien en vue du respect de ses responsabilités environnementales.*
- *Evaluation :le concédant établira avec l'emprunteur, à une/des date/s convenue/s entre les parties, un bilan [le cas échéant:] régulier des pratiques agronomiques mises en œuvre pour respecter les clauses ci-dessus. Celui-ci pourra être effectué au travers de la réalisation d'un diagnostic et d'une visite des parcelles. L'emprunteur s'engage à fournir les éléments nécessaires à l'évaluation des progrès effectués et des difficultés rencontrées.*

NB : *la mise en place d'une évaluation peut nécessiter la définition d'indicateurs plus précis, permettant d'évaluer le respect des clauses susmentionnées (notamment en ce qui concerne la biodiversité, la protection des ressources en eau ...).*