



Commodat sur un terrain que nous souhaiterions acheter

Par **bsavariou**, le **24/03/2011** à **16:47**

Bonjour,

Nous envisageons l'achat d'un bien immobilier pour lequel il existe un commodat. Qu'est-ce exactement ? et quels en sont les termes ? (par exemple si le bénéficiaire actuel quitte son logement mais ne le vend pas : prêt à titre gratuit à un membre de sa famille...) Quels sont les éléments de preuve pour récupérer cette parcelle de terrain ?

Cordialement

Par **fra**, le **24/03/2011** à **17:10**

Bonjour,

Le contrat de bail et le commodat ont un point commun : la mise à disposition d'un bien au profit d'une personne, à titre temporaire.

La principale différence est constituée par [fluo]la gratuité [/fluo]de la prestation pour le commodataire qui ne doit pas, comme le locataire, un loyer ou une indemnité au propriétaire. Le Commodat est aussi appelé Prêt à usage.

L'article 1889 du Code Civil précise que le [fluo]droit de jouissance du bénéficiaire des lieux prêtés (commodataire) peut cesser avant même le terme convenu dès lors "qu'il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose".[/fluo]

Par **bsavariou**, le **24/03/2011** à **18:22**

Re-

Merci de votre réponse qui pose les bases d'un commodat. Dans le cas présent, je pressens une difficulté à faire valoir le besoin pressant et imprévu mais souhaiterais surtout savoir si le terme est valide dans le cas où le bénéficiaire déménage (le bien en commodat jouxte sa parcelle en pleine propriété) mais sans vendre son bien (ex: en laissant sa maison en jouissance à un de ses enfants). Est-ce que dans ce cas, nous pouvons faire jouer le terme

du commodat ?

Cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **24/03/2011** à **19:31**

Bonjour à chacune, et à chacu

Par **fra**, le **25/03/2011** à **16:17**

Bonjour,

Au sujet du terme du commodat, un arrêt de la première chambre civile de la Cour de Cassation, en date du [fluo]19 novembre 1996 [/fluo]précise "qu'il résulte de la combinaison des articles 1888 et 1889 que le prêteur à usage [fluo]ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après que le besoin de l'emprunteur a cessé[/fluo]".

Si, effectivement, on ne peut pas considérer que la vente du bien constitue pour le prêteur, un "besoin pressant et imprévu", quoiqu'à l'heure actuelle, cette situation puisse exister, l'article 1889 du Code Civil ajoute que [fluo]c'est au Juge de trancher après examen des circonstances.[/fluo]

Néanmoins, vous semblez sous-entendre que le vendeur pourrait faire entrer dans les lieux une autre personne, dans le cas où le bénéficiaire actuel partirait. Mais, alors, veut-il vendre ou pas ?

Par **Domil**, le **25/03/2011** à **17:48**

Si le commodat est à durée indéterminée, le propriétaire n'a pas besoin de justifier d'un besoin urgent, il met fin au commodat par LRAR en laissant un préavis raisonnable (6 mois semble un minimum)

Je vous déconseille fortement d'acheter un bien occupé car si l'occupant (qu'il soit locataire ou non) refuse de partir, l'expulser pourrait prendre des mois et des mois

Par **fra**, le **25/03/2011** à **17:49**

Et l'occupation est gratuite!!

Par **bsavariau**, le **25/03/2011** à **17:55**

Bonjour,

Je me suis sûrement mal exprimée :

- nous envisageons l'achat d'un pavillon dont une petite partie du jardin est donnée en prêt à usage (commodat) à une tierce personne (le voisin),
- nous souhaitons nous assurer que nous pourrions récupérer cette parcelle du jardin si le voisin quitte sa maison actuelle,
- nous avons compris qu'en cas de décès, vente à titre gratuit ou onéreux, location, le commodat s'arrêterait,
- nous nous interrogeons sur l'hypothèse où le voisin laisse sa maison à l'un de ces enfants mais sans mutation aucune.

J'espère que c'est maintenant plus clair.

Cordialement

Par **Domil**, le **25/03/2011** à **18:34**

Commencez par exiger le contrat de commodat