



Contrat de commodat

Par Visiteur

Je vais acheter un lot immobilier à Mme X comprenant un appartement, un garage et un jardin. Une partie du jardin et le garage font l'objet d'un commodat que Mme Y. a consenti à M Z lorsqu'elle lui a vendu il y a un an un autre appartement du même immeuble (ci-dessous désigné lot N°1). La condition particulière intégralement citée ci-dessous est une des clauses du contrat de vente entre Estr et Schoes.

"CONDITION PARTICULIERE

A titre de condition particulière il est expressément convenu entre les parties que Mme Y s'oblige à consentir à M Z un commodat portant sur les parties A et C du lot N° 7 c'est-à-dire le garage ainsi qu'une partie du jardin privatif.

Ce commodat sera conclu conformément aux dispositions du Code civil, renouvelable d'année en année par tacite reconduction, jusqu'au plus proche des événements suivants :

- soit le décès de M. Z
- soit la vente ou la cession du lot N° 1 par Monsieur Z au profit de quelque personne que ce soit.

Le commodat prenant fin alors automatiquement.

Le commodat sera consenti dans les 30 jours des présentes."

Je précise qu'il n'y a eu aucun autre écrit dans les « 30 jours des présentes ».

Ce commodat est-il juridiquement valable sachant qu'il n'y a pas eu de contrat de commodat ou de règlement de commodat dans les 30 jours ?

Si ce commodat est valable, s'impose-t-il à moi, futur propriétaire, alors que ce n'est pas moi qui ait personnellement consenti ce prêt à usage et que je ne connais même pas M Z ?

Si ce commodat s'impose à moi, quand puis-je y mettre fin ?

- « renouvelable d'année en année par tacite reconduction » : est-ce que cela veut dire que je peux stopper ce commodat chaque année à la date anniversaire ?

- mais le commodat précise également un terme, soit le décès de M Z soit la vente ou la cession de son appartement : est-ce que cela veut dire que je ne peux pas mettre fin au commodat avant qu'un de ces deux événements ne se soient produits ?

Par ailleurs :

- si M Z loue son appartement, a-t-il le droit de louer également le garage et la partie du jardin qui font l'objet du commodat ?

- si M Schoes se marie, son épouse peut-elle continuer à bénéficier du commodat si M Z n'habite plus sur place (il part en maison de retraite par exemple) ?

Par Visiteur

Bonjour.

Je vais répondre à chacune des questions:

-Tout d'abord, le commodat est un contrat réel qui se forme par la remise de la chose. Donc, le contrat de prêt est valable à partir du moment où M.Z a pris possession du jardin et du garage.

-Oui, il s'impose à vous. Certes, vous n'avez pas consenti ce prêt mais vous achetez le lot en connaissance de cause. J'imagine aisément que si M. Z n'avait pas conclu ce contrat de prêt, vous auriez acheté l'appartement, le jardin et le garage plus cher.

-La clause est particulièrement mal rédigée. Ceci étant, on peut conclure que cette rédaction laisse à Mme X la possibilité de renoncer au contrat de prêt chaque année, sous réserve du respect d'un délai de préavis (un mois, c'est bien).

Ceci étant, compte tenu du fait que cette clause n'avait pas vocation à durer et ne faisait qu'indiquer ce que le contrat de commodat devait prévoir, il est impossible pour moi de savoir si vous disposez d'un droit à ne pas renouveler le prêt avant le terme du contrat. Mme Estrade en a le pouvoir, c'est sûr, vous, c'est plus délicat.

-Non, il ne peut pas. Seul le propriétaire peut louer un bien. En l'espèce, M. Z n'est qu'un emprunteur.

-Non plus, le commodat est destiné à l'usage personnel du prêteur.

Je regrette de n'avoir pas pu vous apporter des affirmations dans toutes les réponses mais le contrat de commodat est extrêmement rare, les décisions de justice le concernant encore plus.

Cordialement.