

## Prêt à usage

**Historique** : Ce type de contrat a été mis en place dans les années 80 avec les agriculteurs acquéreurs des terres expropriées du camp militaire du plateau du Larzac. Pour information c'est le plus vieux contrat qui est existé entre deux parties en droit français, il était déjà inscrit dans le droit romain. Il nous a semblé que le contexte était proche, propriété d'Etat, dans notre cas, propriété communale et possibilité à tous de s'installer de manière très simple dans des conditions financières intéressantes. La Sctl du Larzac ayant l'expérience de ce type de contrat, nous avons pu en mesurer la solidité et éviter certains écueils.

**Prêt à usage** : c'est un contrat qui permet de « prêter » gratuitement, soit mettre à disposition, une parcelle ou un logement, à un usager qui pour un temps donné l'exploitera dans les meilleures conditions et ne le cèdera pas à un tiers.

Ce contrat répond à 5 objectifs que nous nous sommes donnés :

- éviter la spéculation foncière en permettant à la commune de rester propriétaire de Celles
- encourager une construction de qualité et un entretien permanent sur le long terme sachant qu'une valeur d'usage sera déterminée à l'entrée et à la sortie du bail et reversée à l'emprunteur.
- Favoriser l'installation de personnes sans grandes ressources : gratuité du contrat et possibilité d'auto-construction. La valeur d'usage tient compte uniquement de l'état des bâtiments et non des factures comme peut le faire une banque.
- contracter avec un emprunteur à la condition qu'il ait une activité économique sur place.

### **Société Civile Immobilière** :

Ce contrat est passé entre une Société Civile immobilière et l'emprunteur. Cette même Société a eu à disposition ce foncier par bail emphytéotique de la commune qui a ainsi déterminé au départ les droits et devoirs des futurs emprunteurs. Elle doit gérer ces prêts à usage et les entrées et départs des emprunteurs.

### **Valeur d'usage** :

Au moment où l'emprunteur va entrer dans les lieux un état des lieux sera fait et de même à la sortie. Des coefficients sont attribués pour toutes les constructions dans tous les détails, du gros œuvre à l'aménagement intérieur. Ainsi une maison bien entretenue et en auto-construction aura une valeur d'usage plus importante à la sortie.

### **Contraintes** :

- Le bailleur ne sera jamais propriétaire.
- Plus le bailleur fera appel à des artisans extérieurs, plus les sommes engagées dans sa construction seront importantes. Il est donc plus favorable à ceux qui pratiquent l'auto-construction en son entier ou en partie.
- Les activités commerciales ou touristiques en tant que telles ne sont pas autorisées sinon de manière mutualisée dans un cadre très précis.