

BAIL EMPHYTEOTIQUE ET BAIL A CONSTRUCTION

| | BAIL EMPHYTEOTIQUE | BAIL A CONSTRUCTION |
|----------------------------|--|---|
| SOURCE | Article L.451-1 et suivants du Code rural et de la pêche | Article L.251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation |
| DUREE | 18 à 99 ans. | 18 à 99 ans. |
| OBJET DU CONTRAT | Libre. Mais le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur. | Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail |
| NATURE DU DROIT CONFERE | <p>La conclusion d'un bail emphytéotique permet d'attribuer au preneur des droits réels immobiliers particulièrement étendus. En effet, l'emphytéote peut librement opérer tous changements de destination des locaux, toutes transformations des immeubles, sous réserve toutefois que ces changements n'entraînent pas une diminution de la valeur du fonds.</p> <p>L'emphytéote n'a pas l'obligation de réaliser des constructions. Il peut en revanche, de sa propre initiative, faire des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds.</p> <p>Les droits réels conférés à l'emphytéote sont susceptibles d'être hypothéqués.</p> <p>Le bail emphytéotique autorise également le recours au financement par crédit- bail.</p> | <p>La passation d'un bail à construction permet de conférer au preneur des droits réels immobiliers étendus.</p> <p>Le preneur doit s'engager, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.</p> <p>Ce droit réel peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué. Le bail à construction autorise également le recours au financement par crédit-bail.</p> <p>La circonstance que la personne publique n'assure pas la maîtrise d'ouvrage des travaux envisagés ne fait pas obstacle à une telle qualification ; que, cependant, la qualification de marché public de travaux, au sens des dispositions précitées, ne suffit pas, à elle seule, à conférer au contrat un caractère administratif ; que celui-ci ne revêt un tel caractère que s'il porte sur l'exécution de travaux immobiliers exécutés pour le compte de la personne publique et dans un but d'intérêt général ou s'il a pour objet l'exécution même d'un service public (<u>Cass. 1ère civ., 4 oct. 2017, Commune de Dunkerque, n°16-21693</u>)</p> |
| CONTROLE DE LA DESTINATION | <p>L'emphytéote peut librement opérer tous changements de destination des locaux. L'absence ou la limitation par le contrat de cette prérogative serait de nature à entraîner une disqualification du bail et pourrait faire perdre ses droits réels au preneur.</p> <p>De même, le régime du bail emphytéotique exclu que l'emphytéote s'oblige à réaliser un programme de travaux qui serait défini par le contrat.</p> | Le bailleur peut contrôler la destination des locaux au moyen de l'insertion dans le contrat de bail d'une clause précisant l'usage auquel l'immeuble à édifier est destiné. |
| CESSION | <p>Le régime juridique du bail emphytéotique est incompatible avec la stipulation de toute clause qui serait de nature à limiter la cession, par l'emphytéote, des droits réels qu'il tient du bail.</p> <p>Il en va notamment ainsi d'une clause qui interdit purement et simplement toute cession (<u>Cass. 3ème Civ., 15 mars 1983, Société Marestagno, n°82-10399</u>) ou bien encore d'une clause en vertu de laquelle le preneur ne peut céder son droit au bail qu'avec l'autorisation du bailleur (<u>Cass. 3ème Civ., 29 avril 2009, Société Corse Provence, n°08-10944</u>). Cependant, un arrêt rendu en matière de bail à construction semble être revenu sur cette jurisprudence antérieure en ne sanctionnant pas l'existence d'une clause d'agrément à la cession par la disqualification du bail emphytéotique mais par la nullité de la seule clause d'agrément (<u>Cass., 3ème civ. 24 septembre 2014, Société Immobilière Carrefour, n° 13-22357</u>). La doctrine s'interroge sur la question de savoir dans quelle mesure cet arrêt consacrerait un revirement de jurisprudence allant dans le sens de la stabilité des</p> | <p>Le preneur peut librement céder tout ou partie de ses droits.</p> <p>La cour de Cassation ne sanctionne pas l'existence d'une clause d'agrément à la cession, par la disqualification du bail à construction mais par la nullité de la seule clause d'agrément (<u>Cass., 3ème civ. 24 septembre 2014, Société Immobilière Carrefour, n° 13-22357</u>). La doctrine s'interroge sur la question de savoir dans quelle mesure cet arrêt consacrerait un revirement de jurisprudence allant dans le sens de la stabilité des relations contractuelles entre les parties.</p> |

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| | relations contractuelles entre les parties. | |
| FIN ANTICIPEE | La Cour de cassation considère que l'emphytéose est incompatible avec la présence dans le bail d'une clause réservant au bailleur un droit de résiliation unilatérale, car une telle clause affecte les droits du preneur d'une précarité contraire à l'essence même de ce type de contrat (<u>Cass. Civ. 3^{ème}, 15 mai 1991, n° 89-20008</u>). | Le régime juridique du bail à construction s'oppose à l'existence d'un droit de résiliation unilatérale au profit du bailleur. |
| REDEVANCES ET LOYERS | En principe, le loyer peut être modique. | <p>A la différence du BE dont le loyer est modique, il a été jugé que le bail à construction doit comporter des loyers substantiels (<u>CA Paris, 19 décembre 1989</u>).</p> <p>Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.</p> <p>S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est affecté d'un coefficient révisable par périodes triennales comptées à partir de l'achèvement des travaux. Toutefois, la première révision a lieu au plus tard dès l'expiration des six premières années du bail.</p> |
| SORT DES CONSTRUCTIONS | Les constructions édifiées par l'emphytéote deviennent la propriété du bailleur en fin de bail par la voie de l'accession. Celle-ci s'opère de plein droit à moins qu'il ne soit convenu du contraire. Le bailleur ne doit verser aucune indemnité au preneur en fin de bail. Mais rien n'empêcherait les parties de convenir d'une indemnisation du preneur. | <p>Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.</p> <p>Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.</p> |
| VALORISATION FINANCIÈRE | Le bail emphytéotique et le bail à construction sont des contrats qui permettent une valorisation financière optimale du patrimoine immobilier des personnes publiques. En effet, l'opérateur dispose d'un titre d'occupation qui n'est pas de nature précaire et en vertu duquel il peut librement apporter son droit en garantie de financements bancaires. | |