

BAUX EMPHYTEOTIQUES, BAIL À CONSTRUCTION & BAIL À RÉHABILITATION

Le principe des baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation consiste pour le bailleur à accorder à un preneur, pour une longue durée, **un droit réel immobilier** qui porte uniquement **sur les constructions**. Le terrain reste la propriété du bailleur. A l'issue du bail, le bailleur devient, sauf disposition contraire, bénéficiaire du bâti édifié ou réhabilité sur le terrain.

La mise en place de ces baux permet à la collectivité de valoriser ses biens et de garantir une maîtrise foncière publique pour l'avenir.

LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE DE DROIT PRIVÉ

articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime

Le bail emphytéotique concerne les **biens des collectivités relevant de leur domaine privé**.

Il est conclu pour une **durée comprise entre 18 et 99 ans**. Il peut être prévu une reconduction, dans la limite d'une durée totale de 99 ans. A l'inverse, il ne peut y avoir de clause de résiliation.

Durant le bail, **le preneur a la charge de réaliser tous travaux d'amélioration, de construction et de démolition**, définis par le contrat de bail, ainsi que d'**entretenir et réparer le bien**. Il verse une **redevance** périodique et **paye les contributions et charges** inhérentes au bien. Il peut également **sous-louer** le bien ou encore **vendre, échanger ou hypothéquer la jouissance du bail**.

Pour sa part, **le propriétaire-bailleur a la faculté de vendre ses droits de propriété** liés au bail. En cas de défaillance du preneur (défaut de paiement pendant deux années consécutives, inexécution des termes du contrat ou détériorations graves sur le bien), il peut demander la **résolution judiciaire** du bail.

A l'issue du bail, **le preneur quitte les lieux sans contrepartie, ni indemnité**. Le bailleur retrouve la pleine propriété de son bien.

LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

articles L 1311-1 à L 1311-4-1 du Code général des collectivités territoriales

articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime

Le bail emphytéotique administratif (BEA) concerne les biens du **domaine public des collectivités territoriales, de leurs établissements publics ou de leurs groupements**.

D'une **durée de 18 à 99 ans**, il peut être conclu uniquement pour les cas suivants : **mission de service public** (ex. distribution d'eau), **opération d'intérêt général** (ex. construction de logements sociaux), affectation d'un édifice culturel à une association, services publics de la police, de la santé, de la justice ou encore d'incendie/secours.

Durant le bail, si **le preneur a des obligations similaires à celles du bail emphytéotique** (amélioration/construction/entretien..., versement d'un loyer et paiement des charges), les **droits** qui lui sont conférés sont strictement encadrés :

- ils ne peuvent être **cédés qu'avec l'agrément de la collectivité** et à une **personne reprenant l'ensemble des droits et obligations** découlant du bail ;
- ils sont susceptibles d'**hypothèque** uniquement pour la **garantie des emprunts contractés en vue de la réalisation/amélioration des ouvrages** situés sur le bien loué ; le contrat constituant l'hypothèque doit par ailleurs être approuvé par la collectivité, à peine de nullité.

En raison du caractère administratif du contrat de bail et en vertu du principe de "continuité des services publics", la collectivité bailleuse a la **faculté de résilier un BEA**.

En fin de bail, les réalisations effectuées deviennent propriété inaliénable de la collectivité.

LE BAIL À CONSTRUCTION

articles L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du Code de la construction et de l'habitation

Le bail à construction concerne les terrains des collectivités relevant de leur **domaine privé**. Il peut être utilisé pour réaliser des **logements sociaux, des équipements collectifs, industriels ou commerciaux**.

Le bail à construction est similaire au bail emphytéotique, à la différence près que **le preneur a une obligation de construire**.

Le **prix du bail** peut être versé de plusieurs manières :

- par **remise d'immeubles** ou de fraction d'immeubles **ou de titres** donnant vocation à la propriété ou à la jouissance d'immeubles ;
- par un **loyer** périodique (le montant peut être symbolique dès lors que le bailleur devient propriétaire des constructions réalisées, et/ou en fonction de la durée du bail).

Le bail à construction est conclu pour une durée de **18 à 99 ans**, sans tacite reconduction possible.

Il est cependant **résiliable** en cas de manquement du preneur (non réalisation des constructions dans les délais prévus, mauvais entretien, non-paiement des loyers).

Il peut également prendre fin, lorsqu'il a été prévu l'achat par le preneur du terrain dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété, à la date de la vente.

Au terme du bail, le **bailleur bénéficie des constructions réalisées, sans indemnité pour le preneur, sauf disposition contraire**. Le contrat de bail peut en effet prévoir des droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et édifiées.

LE BAIL À RÉHABILITATION

articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation

Le bail à réhabilitation est réservé à l'**amélioration et à la réhabilitation de l'habitat social**.

D'une **durée minimale de 12 ans**, il ne peut être **conclu qu'avec une collectivité territoriale, un organisme HLM, une SEM** compétente en matière de construction et de mise en location de logements ou un organisme agréé contribuant au logement des personnes défavorisées.

Le contrat de bail est en outre assorti d'une convention signée entre le preneur et l'État.

Le preneur s'engage à réhabiliter/améliorer, à louer à des fins sociales et à entretenir l'immeuble du bailleur. Il paye les contributions et charges inhérentes au bien.

Il détient des **droits susceptibles d'hypothèque et de saisie**. Il peut également les **céder**, avec l'**accord du bailleur**, mais uniquement **au profit de l'un des organismes sus cités** et si la cession porte sur **l'ensemble de l'immeuble**. De plus, il reste le garant de l'exécution du bail, en tant que preneur originel.

Le **loyer** est fixé selon des **modalités définies librement** entre les parties.

A l'issue du bail, **le bailleur dispose des constructions réalisées, sans indemnité pour le preneur**, lequel est tenu de restituer l'immeuble libre de location et d'occupation.

Néanmoins, six mois avant la date d'expiration, **le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location** prenant effet à cette date. A défaut, le preneur est tenu, au plus tard trois mois avant l'échéance du bail, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant, n'ayant pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement, est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail.

LES BAUX... EN BREF

		Bail emphytéotique	Bail emphytéotique administratif	Bail à construction	Bail à réhabilitation
Articles de référence		L 451-1 à L 451-13 du Code rural	L 1311-1 à L 1311-4-1 du CGCT L 451-1 à L 451-13 du Code rural	L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du CCH	L 252-1 à L 252-4 du CCH
Identification des parties	Bailleur	personne physique ou morale en capacité d'aliéner	collectivité territoriale, ses établissements publics ou groupements	personne physique ou morale en capacité d'aliéner	personne physique ou morale en capacité d'aliéner
	Preneur	-	-	-	collectivité territoriale, organisme HLM...
Durée du bail		18 à 99 ans + reconduction dans la limite des 99 ans + résiliation judiciaire	18 à 99 ans + reconduction dans la limite des 99 ans + résiliation unilatérale par le bailleur	18 à 99 ans + reconduction dans la limite des 99 ans + résiliation en cas de manquement du preneur + fin en cas de rachat du terrain par le preneur	12 ans minimum + reconduction dans la limite des 99 ans + résiliation judiciaire
Destination et nature du bien		tout type (domaine privé)	mission de service public, opération d'intérêt général, services publics (domaine public)	tout type (domaine privé)	habitat social (domaine privé)
Nature de l'opération (et des obligations contractuelles)		amélioration, réparation, (re)construction, démolition, location, entretien	amélioration, réparation (re)construction, démolition, entretien	(re)construction, démolition, location, entretien	amélioration, réhabilitation, démolition, reconstruction, location à des fins sociales, entretien
Caractéristiques des droits conférés au preneur		cessibles, saisissables, hypothécables	cessibles et hypothécables sous conditions	cessibles, saisissables, hypothécables	cessibles sous conditions, saisissables, hypothécables
Juridiction compétente		Tribunal paritaire des baux ruraux	Tribunal administratif	Tribunal de grande instance	Tribunal de grande instance

**Fiche rédigée en décembre 2013 et consultable sur notre site :
www.epf01.fr, rubrique "Téléchargement"**