

# LE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Codifié aux articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, le bail emphytéotique est un contrat permettant à un propriétaire (dénommé l'emphytéote) de mettre à disposition un bien immobilier à un occupant (dénommé l'emphytéote), conférant ainsi à ce dernier des droits réels immobiliers. L'emphytéote se voit ainsi transféré tous les droits et obligations du propriétaire à l'exception de celui de vendre.



## Clément DUPONT

Responsable du Service Droit  
Immobilier des Personnes Publiques

Conclure un bail emphytéotique de droit privé c'est en quelque sorte « concéder la propriété de son bien pendant une durée déterminée ».

En effet, s'il n'entraîne pas de transfert de propriété, le bail emphytéotique oblige son bénéficiaire aux charges et obligations normalement dévolues à un propriétaire.

### Durée

Le bail emphytéotique ne peut être conclu que pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Il ne peut faire l'objet d'une reconduction tacite et ne connaît pas de droit acquis à son renouvellement.

Il n'est admis que trois cas de résiliation anticipée :

- celle convenue d'un commun accord ;
- celle à obtenir judiciairement pour défaut de paiement de deux annuités consécutives de redevances ;
- et celle également à obtenir judiciairement s'il est constaté que l'emphytéote a commis des détériorations graves sur le bien.

En fin de bail emphytéotique, le propriétaire recouvre la totalité de ses droits et récupère le bien dans l'état dans lequel il se trouve.

### Les obligations des parties

Le propriétaire perd tous ses droits sur le bien durant toute la durée du bail emphytéotique à l'exception de celui de vendre. Et s'il lui est toujours possible de céder le bien sur lequel il a consenti un bail emphytéotique, celui-ci se poursuivra dans les mêmes conditions en s'imposant au nouveau propriétaire.

L'emphytéote a la charge de la taxe foncière.

Il peut user du bien comme il l'entend et son droit de jouissance est sans limite : construire, louer, céder ses droits au bail, hypothéquer.

### Les avantages

Le bail emphytéotique est un contrat à long terme.

Le droit d'occupation au profit de l'emphytéote est conditionné au versement d'une redevance annuelle, laquelle peut être indexée en fonction de sa durée.

Pendant toute la durée du bail emphytéotique, l'emphytéose ne souffrira d'aucune charge (fiscale ou d'obligation d'entretien, y compris les gros travaux de l'article 606 du Code civil).

Quant à l'emphytéote, il disposera du bien comme il l'entend, sans avoir besoin d'obtenir l'accord préalable du propriétaire pour quoi que ce soit.

### Les inconvénients

En ce qui concerne l'emphytéose :

- son bien est immobilisé pendant une longue durée ;
- et il peut également retrouver son bien dans un état qui ne lui convient pas.

Concernant l'emphytéote, si la durée longue lui permet d'amortir ses éventuels investissements sur le bien, il ne peut pas pour autant les capitaliser puisqu'en fin de bail emphytéotique, ils reviendront gracieusement et sans indemnités au propriétaire.

### Attention au risque de requalification et aux clauses réputées non écrites

Le régime juridique du bail emphytéotique est clair : le propriétaire ne peut en aucun cas aménager contractuellement le bail en limitant les droits de son emphytéote ou même en l'orientant dans des obligations particulières trop contraignantes.

Le risque de requalification, notamment en bail commercial, a été régulièrement admis et des clauses à ce sujet ont été jugées non écrites à plusieurs reprises.

### Le recours au bail emphytéotique par les personnes publiques

Rien n'empêche les personnes publiques de conclure un bail emphytéotique : tant en qualité d'emphytéote qu'en qualité qu'emphytéose.

Pour donner à bail emphytéotique, le bien devra toutefois dépendre du domaine privé de la personne publique. Cette technique est notamment utilisée par les collectivités territoriales en matière de construction ou réhabilitation de logements sociaux, permettant ainsi aux bailleurs d'économiser le coût du foncier.

Aucun texte n'interdit à une personne publique de prendre à bail emphytéotique. Dans ce cas, et cela quand bien même elle affecterait le bien à l'usage direct du public ou à un service public tout en faisant l'objet d'un aménagement indispensable, le bien n'entrera jamais dans son domaine public puisqu'il ne lui appartiendra pas en pleine propriété.