Tout savoir sur le bail à construction

Description

Dans le cas d'un bail à construction, le preneur ou locataire s'engage à construire, réhabiliter (bail à réhabilitation) ou améliorer des édifices sur le terrain du bailleur ou propriétaire. Il s'engage également à les conserver en bon état ainsi qu'à supporter l'intégralité des charges et des réparations sur toute la durée du bail. Le locataire est ainsi propriétaire des constructions pendant cette période, puis c'est le bailleur qui en devient propriétaire une fois le bail arrivé à son terme, ce qui lui permet de profiter de toutes les améliorations réalisées. Le contrat signé entre les deux parties stipule le montant du loyer qui est révisable tous les trois ans (son montant dépend du revenu brut de l'immeuble). Bien que des définitions plus pointues existent, cet article en reprend les bases afin d'en simplifier les explications. Avant de poursuivre, notons que le bail à construction est régi par les articles L. 251-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Les caractéristiques du bail à construction

Le bail à construction existe depuis la loi du 16 décembre 1964 et a été modernisé début 2007, lors de l'entrée en vigueur du dispositif Pass-foncier. Ce bail de longue durée est le contrat qui donne au locataire un droit réel immobilier sur les constructions, puis éventuellement de céder ses droits. Il est aussi possible de les apporter en société, ce qui induit que les mêmes obligations soient respectées par le ou les cessionnaires. La grande spécificité de ce type de bail est qu'il inclut pour le locataire une obligation de mettre en valeur le fonds au travers de l'édification de constructions sur le terrain loué.

L'instauration du bail à construction a permis de procurer aux constructeurs des terrains à des conditions tout-à-fait avantageuses, tout en les affranchissant de l'obligation d'achat. Les propriétaires quant à eux peuvent utiliser leur terrain, ce qui est plus avantageux que de les garder inexploités. Le fait qu'une fois le bail arrivé à échéance le bailleur devienne propriétaire des édifices construits par le preneur est en

© 2023 LEGALPLACE SAS

soi un réel atout de ce type de contrat pour les propriétaires.

Plusieurs éléments particuliers sont induits par la nature de ce bail. Il est intéressant notamment de citer sa libre hypothèque, ainsi que sa libre cession et la possibilité de consentir certaines servitudes, ce qui confère certains avantages.

Qui est concerné ?

Peut consentir un bail à construction toute personne privée, physique ou morale en capacité d'aliéner, c'est à dire d'être en mesure de vendre ou de transférer la propriété d'un bien. Une personne publique peut également consentir un bail à construction sur son terrain privé. Les deux parties conservent leur liberté contractuelle sauf dans certains cas particuliers et elles sont libres de fixer le contenu de leur contrat et le montant du loyer.

Le bail à construction présente de grands avantages pour les propriétaires tout comme les preneurs. Le constructeur, c'est à dire le locataire, peut ainsi se procurer un terrain sans avoir besoin de l'acheter. Le propriétaire quant à lui profite de l'opportunité de pouvoir rentabiliser son domaine parfois inemployé dans l'éventuelle attente d'une vente.

Comment est-il formé ?

Le bail à construction doit, pour être formé, être nécessairement publié au service de publicité foncière compétent, anciennement bureau des hypothèques, et ce aux fins d'opposabilité aux tiers. Il doit ainsi être établi soit par un acte notarié, soit par un acte sous seing privé (ou « sous signature privée », c'est à dire par convention établie par les parties par écrit et signée par elles ou un mandataire) déposé au rang des minutes d'un notaire.

Les différences majeures avec les baux semblables

Les différences avec le bail classique

Il existe plusieurs points sur lesquels le bail à construction se distingue du bail ordinaire. Un contrat de bail ordinaire, justement, confère un droit personnel et peut courir sur une longue durée supérieure à 18 ans. Il peut être accompagné d'une obligation d'édifier mais le droit réel immobilier propre au bail à construction ne s'y

© 2023 LEGALPLACE SAS

trouve pas. Egalement, le bail ordinaire, contrairement au bail à construction, peut interdire la cession ou la sous-location tout en étant reconductible tacitement.

La principale différence avec le bail emphytéotique de droit privé

Bien que le bail à construction soit similaire au bail emphytéotique de droit privé sous certains aspects, comme la durée minimale de 18 ans, le caractère réel du droit conféré, ainsi que les possibilités d'hypothéquer, de céder et d'apporter en société parmi d'autres éléments, d'autres caractéristiques les distinguent.
La principale distinction est que le bail à construction est caractérisé par l'obligation mentionnée plus haut du locataire d'édifier des constructions ou d'organiser des réhabilitations et améliorations sur le terrain du bailleur. En revanche, le bail emphytéotique n'implique qu'une possibilité de construire, de rénover ou d'améliorer.

Régime juridique et fiscal d'un bail à construction

Régime juridique

Le bail à construction dispose d'un régime juridique particulier et adapté à ses spécificités. On y retrouve 4 caractéristiques majeures et cumulatives :
Une obligation pour le preneur d'édifier des constructions, d'en réhabiliter ou d'en améliorer sur le terrain loué au bailleur, y compris sous la forme d'une démolition suivie d'une reconstruction.
Le preneur bénéficie d'un droit réel immobilier sur la surface du sol et sur les constructions, il s'agit d'un « droit de superficie ».
Le locataire peut céder ses droits ou les apporter en société comme détaillé plus haut. Il peut aussi consentir une affectation hypothécaire portant sur ses droits et sur les constructions. Des servitudes peuvent également être consenties.
Le preneur est propriétaire de l'ensemble des constructions sur toute la durée du bail puis cède cette propriété au bailleur.

En résumé, la propriété du bailleur sur son terrain est temporaire démembrée lors de la conclusion d'un bail à construction et pour toute la durée du bail : il garde la propriété du sol et confie celle du dessus du sol au preneur.

Régime fiscal

Au niveau fiscal, le bail à construction implique que la taxe foncière est intégralement due par le preneur. En ce qui concerne les loyers et diverses prestations qu'obtient le

© 2023 LEGALPLACE SAS

bailleur, cela constitue des revenus fonciers.
Par exemple, le transfert des constructions qui se produit lors de la fin du bail engendre un revenu imposable pour le bailleur.

Il est également intéressant de noter que le paiement des revenus fonciers lors du retour des constructions au propriétaire originel sans indemnité en fin de bail est échelonnable sur les 15 années qui suivent. Deux cas particuliers cependant : lorsque la durée du bail dépasse 30 ans, aucune imposition n'est appliquée lors de la remise des constructions en fin de bail. Si elle n'excède pas 30 ans, le revenu brut foncier est égal au résultat d'une opération simple : Il s'agit du prix de revient des constructions auquel on soustrait 8 % par année au-delà de la 18ème.

Durée, prolongement éventuel & prix du bail à construction

Conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, le bail à construction ne permet aucun dénouement avant la durée établie qui est longue mais également limitée. Aucun transfert de droit perpétuel de propriété n'est inclus.

Le prolongement d'un bail à construction par tacite reconduction n'est pas possible comme l'indique l'art. L251-1, al. 3 du code de la construction et de l'habitation. Une prorogation (le maintien de la situation après la date de cessation d'origine) expresse souvent au bénéfice du preneur est envisageable à l'aide d'une manifestation unilatérale et formelle de sa part longtemps avant le terme du bail. Une prorogation classique est aussi tout-à-fait réalisable en cours de bail.

© 2023 LEGALPLACE SAS