Bail emphytéotique : définitions, droits et obligations

Description

Un bail emphytéotique, également appelé emphytéose (l'origine du mot vient du grec « emphyteusis » qui signifie « implantation ») est un bail immobilier ou contrat de location dont la durée est extrêmement longue. En général, le bail emphytéotique se conclut souvent pour une durée de 99 ans, mais dans certains états notamment africains comme le Zimbabwe ou le Kenya, il peut atteindre jusqu'à 999 ans.

Ce type de bail confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail, en général un terrain ou un bien immobilier. C'est à ce dernier d'améliorer le fonds tout en acceptant de régler un montant de loyer très faible. Les améliorations de la chose donnée à bail bénéficient en fin de bail au propriétaire (aucune indemnité n'est due au locataire également appelé emphytéote). En clair, l'emphytéote, le locataire donc, est un quasi-propriétaire du bien pour lequel il paie un loyer modique en raison de la durée du contrat. C'est donc également l'un des rares types de contrat de location pour lesquels la réalisation d'un état des lieux ne semble pas nécessaire.

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 !

Définition du bail emphytéotique

Le bail emphytéotique, ou emphytéose, est un bail de très longue durée. Il est conclu pour 18 ans au minimum et peut dépasser les 99 ans, jusqu'à 999 ans dans certains pays. Le contrat de bail emphytéotique donne un droit réel immobilier à l'emphytéote, le locataire. Ce droit réel immobilier doit faire l'objet d'une publicité foncière, pouvant se retrouver saisi ou hypothéqué.

Les biens en location ou les immeubles construits sur les terrains loués ont la possibilité d'être sous-loués directement par l'emphytéote, bien qu'une permission du bailleur soit en général requise. Lorsque le bail emphytéotique arrive à son terme, l'ensemble des améliorations réalisées par le locataire, notamment les constructions, deviennent propriété exclusive du bailleur sans indemnité. Une clause indiquant d'autres indications peut être insérée dans le contrat de bail lors de sa rédaction.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Souvent utilisé pour les activités rurales lors de sa création, ce sont aujourd'hui surtout les collectivités locales et des investisseurs qui signent des contrats de bail emphytéotique pour des bâtiments industriels ou commerciaux. Le bail emphytéotique est régi par les règles citées dans les articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime.

Objet et durée du bail emphytéotique

Objet du bail emphytéotique

Comme précisé précédemment, le bail emphytéotique fut conçu pour entretenir et développer les vastes espaces ruraux. Son utilisation et son objet se sont développés avec le temps, de même que son cadre d'application qui s'étend désormais à de nombreuses sortes de biens immobiliers. Le bail emphytéotique s'applique ainsi aux immeubles dont l'usage est industriel, commercial ou parfois cultuel pour les baux emphytéotiques administratifs, ou BEA. Les immeubles agricoles et ceux d'habitation sont aussi concernés. En résumé, l'emphytéose est de nos jours susceptible de concerner aussi bien les immeubles d'habitation, ruraux, commerciaux, ou industriels.

Durée du bail emphytéotique

Le bail emphytéotique est connu pour son exceptionnelle durée. Il doit être consenti lors de sa signature pour une durée qui peut être comprise entre 18 et 99 ans en France comme par exemple le cas du bail de chasse dont la durée atteindre les 99 ans. En Belgique, la durée peut varier de 27 à 99 ans et en droit québécois entre 10 et 100 ans. Aucune clause offrant un possible dénouement plus tôt que cette durée ne peut être ajoutée, même au jour de la rédaction dudit bail. Dans les cas où le bail est établi pour une durée supérieure à 99 ans, elle doit être ramenée à la limite extrême du bail que la loi prévoit, c'est à dire 99 ans. Il existe en effet une règle qui proscrit les engagements perpétuels quels qu'ils soient.

Lorsque le bail emphytéotique arrive à échéance, le locataire est dans l'obligation de quitter les lieux. Alors occupant sans droit ni titre, seule la possibilité d'obtenir le consentement d'une nouvelle location peut lui permettre de rester. Le bail emphytéotique ne permet pas la tacite reconduction du contrat tout comme dans le bail commercial.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Droits et obligations des parties : le bailleur et l’emphytéote

Le cas du propriétaire

Dans le cas d’une emphytéose, le propriétaire est tenu de respecter quelques obligations, mais les plus grands devoirs et droits reviennent au locataire.

Le bailleur ou propriétaire du terrain ou du bien immobilier loué peut dans certains cas demander la résiliation judiciaire du bail emphytéotique et l’obtenir. Les 2 seuls cas de figure pouvant justifier cela sont l’inexécution des conditions du contrat ainsi que des détériorations graves sur le fonds de la part du locataire.

Comme indiqué plus haut, toutes les constructions et améliorations de l’emphytéote bénéficient sans indemnités au propriétaire en fin de bail, cependant une clause peut instaurer cette indemnité. Sans l’insertion de cette clause au contrat de bail lors de sa rédaction, il n’existe aucun recours pour obtenir le versement d’une quelconque indemnité.

Enfin, le propriétaire est dans son droit s’il souhaite vendre les droits qu’il tient du bail emphytéotique.

Le cas de l’emphytéote

Dans le cadre d’un bail emphytéotique, l’emphytéote est plus qu’un « simple » locataire car ce bail lui confère un droit réel sur le bien. Il est un quasi-propriétaire de celui-ci. Le contrat de bail emphytéotique impose plusieurs obligations au locataire. Il s’agit notamment :

- Le loyer (ou redevance) doit obligatoirement être payé dans les délais et le fonds doit être exécuté selon les conditions du bail ;
- Le bien ne peut être profondément changé ou détérioré par une action délibérée du locataire ;
- La taxe foncière du bail commercial ou professionnel ou encore du bail de location qui s’applique à l’immeuble est due si le bail concerne un immeuble ;
- Les réparations nécessaires doivent être réalisées sur les constructions faisant partie du contrat originel. Seuls les cas fortuits, de force majeure ou les vices de construction antérieurs au bail peuvent justifier que l’emphytéote ne prenne pas à

© 2023 LEGALPLACE SAS

sa charge les réparations.

L'emphytéote est un locataire quasi-propriétaire grâce au droit réel immobilier donné par ce type de bail. Cela signifie notamment qu'il est investi de prérogatives plus amples qu'un locataire d'un bail ordinaire. Ainsi, il peut :

- Procéder librement à des améliorations sur le fond autres que celles prévues par le bail. Il peut ainsi, sans avoir à obtenir l'accord du propriétaire, construire ou démolir à sa guise ;
- Hypothéquer son droit, ce qui en fait un élément saisissable au même titre que tout bien immobilier ;
- Poursuivre l'exploitation de mines et de carrières déjà existantes mais pas en ouvrir de nouvelles sans l'accord du bailleur ;
- Louer ou sous-louer le bien immobilier objet de l'emphytéose. Les constructions que le locataire édifie peuvent également être louées ou sous-louées. En aucun cas une clause peut être introduite dans le contrat de bail emphytéotique pour interdire, limiter ou réglementer ce droit à la location et à la sous-location du locataire ;
- Consentir librement une servitude passive ainsi qu'acquérir une servitude active ;
- Exercer personnellement son droit d'emphytéose ou le céder mais en aucun cas vendre le bien faisant l'objet du bail. Il ne peut consentir en sa propre personne un nouveau bail emphytéotique sur le bien en question car cela donnerait lieu à une sous-emphytéose, ce qui est interdit.

En tant que quasi-propriétaire du bien ou du terrain loué, le locataire dispose d'un droit d'exploitation fort qui s'accompagne d'une immense liberté tant dans l'exploitation que dans l'amélioration du fonds loué. Le bail emphytéotique donne à l'emphytéote des droits réels immobiliers très similaires à ceux dont bénéficie un propriétaire. Le locataire est ainsi en mesure d'exploiter le fonds lui-même s'il le souhaite ou par l'intermédiaire d'un tiers pouvant être un gérant, un agriculture ou locataire dans le cadre d'une location ou d'une sous-location.

Une autre spécificité de l'emphytéose est à la redevance due par le locataire à son propriétaire. Payé par le locataire par annuités de façon périodique, le « canon emphytéotique » désigne ainsi le « loyer » du bail emphytéotique et est parfois la source de controverses. En effet, selon la conception traditionnelle du bail emphytéotique, le montant du canon emphytéotique doit être modeste ou même symbolique. Ce montant n'est pas encadré par la loi en échange de l'engagement du locataire par clause du contrat à apporter des améliorations au fonds. L'emphytéose est aujourd'hui un mode particulier d'exploitation d'un bien et il est considéré au même

© 2023 LEGALPLACE SAS

titre que le bail commercial ou le bail rural.

Le recours à un notaire pour un bail emphytéotique est obligatoire

Lors de la conclusion d'un bail emphytéotique, un notaire doit obligatoirement être sollicité. La mise en application d'un tel contrat nécessite dans toutes les situations l'intervention d'un notaire en raison de son obligation de faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques territorialement compétent. Un bail conclu sans intervention d'un notaire n'est donc pas valable et sa valeur est nulle. Un notaire doit ainsi nécessairement être contacté avant sa signature.

Conclusion d'un bail emphytéotique

Concernant la conclusion et la validité d'un bail emphytéotique, 2 conditions doivent être impérativement respectées : les conditions de durée et l'assujettissement à la taxe de publicité foncière.

Premièrement, la durée du contrat de bail doit être située entre les limites définies par le droit national, c'est à dire en France entre 18 et 99 ans. Pour rappel, la tacite reconduction n'existe pas et n'est pas valable pour les baux emphytéotiques.

Deuxièmement, en ce qui concerne la taxe de publicité foncière, il est à noter que l'acte constitutif du bail emphytéotique est assujetti à la taxe de publicité foncière, et ce au taux spécifique de 0,7 %. Ce sont les articles 689 et 742 du Code général des impôts qui régissent ces règles.

Si le bien immobilier objet du bail est propriété d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de santé, il faut alors conclure un bail emphytéotique administratif, ou BEA. Il est cependant similaire en tous points ou presque à l'emphytéose classique.

Fiscalité du bail emphytéotique

La fiscalité du bail emphytéotique est bien spécifique. Tout d'abord, il y a la taxe de publicité foncière au taux de 0,7% évoquée plus haut. Elle est liquidée sur le prix exprimé mais également augmentée des charges qui peuvent être imposées à l'emphytéote ou sur la valeur locative réelle des biens loués dans les cas où cette

© 2023 LEGALPLACE SAS

dernière valeur dépasse le prix augmenté des charges. La taxe de publicité foncière est due sur le montant cumulé de l'ensemble des années de validité du bail.

Cependant, lorsqu'un droit de reprise des constructions est inscrit dans le bail à la fin de celui-ci et si cette fin se produit dans 20 ans ou plus, ces constructions ne font pas partie de l'assiette de la taxe. Egalement, les mutations éventuelles des droits du propriétaire ou du locataire cause systématiquement l'imposition aux droits communs comme une vente ordinaire. Les droits dus doivent faire l'objet d'une estimation commune entre les 2 parties sur la valeur vénale du bien. La résiliation du bail emphytéotique à l'amiable est tout à fait possible. Dans ce cas, elle est alors soumise au même régime de résiliation aux les baux ordinaires.

© 2023 LEGALPLACE SAS