

Le bail à construction

09/04/2008

► Définition

Le bail à construction est un contrat de bail de longue durée par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur un terrain appartenant au propriétaire dont il a la jouissance et moyennant le versement d'un faible loyer. Le preneur est ainsi tenu de les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. A la fin du bail, le bailleur en devient le propriétaire sauf dispositions contraires.

► Intérêts

Le bail à construction permet de louer un terrain pour construire, ce contrat n'étant finalement qu'une variété particulière d'emphytéose. La réalisation d'une construction est une clause essentielle du bail à construction.

De plus, le bail à construction apporte des avantages fiscaux mineurs tels que l'exonération pour le preneur de la taxe de publicité foncière (0,60 % de la valeur du terrain) et, pour les baux de plus de 30 ans, la non-imposition pour le bailleur de la valeur résiduelle des constructions.

► Champ d'application

Une collectivité territoriale ou un établissement public de santé ne peut pas conclure de bail à construction sur son domaine public. Le bail à construction ne concerne, par conséquent, que le domaine privé d'où l'intérêt de s'assurer du statut juridique de la dépendance en cause.

► Caractéristiques

L'élément essentiel de ce contrat réside dans l'obligation d'édification de construction.

Ce bail est conclu pour une durée minimale de 18 ans et maximale de 99 ans et ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Le preneur a la possibilité, sauf dispositions contractuelles existantes, de démolir les bâtiments existants en vue de les reconstruire.

Pendant toute la durée du bail, le preneur dispose de droits réels immobiliers, bien que temporaires (tant sur les biens loués que sur les constructions édifiées).

A l'issue du bail, le bailleur devient, sauf dispositions contractuelles particulières, le propriétaire des constructions édifiées et profite des améliorations.

► Obligations du preneur

Les charges, les taxes et les impôts relatifs aux constructions et au terrain sont à la charge du preneur.

Il a également pour obligation le maintien des constructions en bon état d'entretien et doit se charger des réparations de toute nature. Il n'est toutefois pas tenu de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit, force majeure ou, pour les bâtiments existants au moment de la passation du bail, par un vice de construction antérieur à ce bail.

Le preneur doit également répondre de l'incendie des bâtiments existants et des bâtiments qu'il a édifiés.

Le preneur est tenu de s'acquitter des loyers sur le terrain loué (voir article L. 251-5 du Code de la construction et de

l'habitation (CCH) ; cet article précise que « *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 du titre donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles* »).

► **Règles particulières relatives à l'hypothèque, à la cession, à la constitution de servitudes passives et à la résiliation**

- **Hypothèque**

Le droit réel immobilier conféré au preneur ainsi que les constructions édifiées sur le terrain loué sont susceptibles d'hypothèques (article L. 251-3 alinéa 2 du CCH).

- **Cession**

La cession, par le preneur, de tout ou partie de ses droits est possible. Il est également à même de les apporter en société. Dans ces hypothèses, « *les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant, qui en reste le garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'est engagé à édifier* » (article L. 251-3 alinéa 3 du CCH, lequel est d'ordre public).

- **Constitution de servitudes passives**

L'article L. 251-3 alinéa 4 du CCH permet au preneur de consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; cette disposition est d'ailleurs d'ordre public.

La servitude, correspondant à un droit réel immobilier, est une charge imposée à un immeuble bâti ou non bâti (le fonds servant) au profit d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire distinct (le fonds dominant) ; selon le fonds considéré, la servitude peut être active ou passive.

- **Résiliation**

Dans l'hypothèse où les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure pendant la durée du bail, la résiliation peut être prononcée par décision judiciaire à la demande de l'une ou l'autre des parties (article L. 251-7 du CCH).

► **Observations**

Avant la signature d'un bail à construction, il convient de s'assurer que le domaine en question a fait l'objet d'une procédure de déclassement et de vérifier les contraintes d'urbanisme (droit à construire calculé sur la parcelle détachée sauf si un recours à division en volume peut se justifier, les monuments historiques, les servitudes,...).

► **Textes applicables**

- Articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)