

## LE BAIL EMPHYTEOTIQUE DE DROIT COMMUN

Rédigée en avril 2008

A jour de juin 2017

### Définition

Le bail emphytéotique privé est un bail de longue durée, consenti pour une durée qui ne peut être inférieure à 18 ans et pouvant atteindre 99 ans, portant sur un immeuble et conférant au preneur un droit réel (c'est-à-dire un droit qui porte directement sur une chose). Il ne peut en outre être prolongé par tacite reconduction.

### Intérêts

Le bail emphytéotique de droit commun permet de louer un terrain pour construire. Par ailleurs, la réalisation d'une construction ne constitue qu'une clause optionnelle du bail emphytéotique.

En fin de bail, les constructions reviennent sans indemnité au propriétaire bailleur sauf convention contraire.

### Champ d'application

Une collectivité territoriale ou un établissement public de santé a la possibilité de conclure des baux emphytéotiques de droit commun que sur son domaine privé. Le bail emphytéotique de droit commun ne concerne, par conséquent, que le domaine privé d'où l'intérêt de s'assurer du statut juridique de la dépendance en cause.

### Caractéristiques

La Cour de cassation a considéré que « le droit de libre cession constitue un caractère essentiel du bail emphytéotique » (3ème chambre civile de la Cour de cassation, 10 avril 1991, requête n°[89-20276](#)) du fait des constructions ou améliorations apportées par le preneur.

Durant la durée du bail, le preneur a le droit d'accession.

### Obligations du preneur

Le preneur n'a le droit d'effectuer dans le fonds aucun changement ayant pour conséquence d'en diminuer la valeur. Dans le cas où des améliorations ou des constructions réalisés par le preneur augmentent la valeur du fonds, ce dernier ne peut ni les détruire ni réclamer aucune indemnité (article [L. 451-7](#) du code rural et de la pêche maritime).

Le preneur est tenu de toutes les contributions et de toutes les charges de l'héritage.

En délaissant le fonds, le preneur ne peut ni se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail (article [L. 451-6](#) du code rural et de la pêche maritime).

Concernant les constructions existant au moment du bail et les constructions nouvelles réalisées en exécution du contrat de bail, le preneur doit effectuer les réparations de toute nature. Toutefois, il n'est pas tenu de reconstruire les bâtiments s'il rapporte la preuve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieur au bail. Il répond également de l'incendie (article [L. 451-8](#) du code rural et de la pêche maritime).

## Règles particulières relatives à l'hypothèque, aux servitudes actives et passives et à la résolution

### - Hypothèque

Le droit réel conféré au preneur peut être hypothéqué (article [L. 451-1](#) du code rural et de la pêche maritime).

### - Servitudes actives et passives

En application de l'article [L. 451-9](#) du code rural et de la pêche maritime, le preneur a la possibilité d'acquérir des servitudes actives au profit du fonds. Il peut également grever celles-ci par titres ou servitudes passives « pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à charge d'avertir le propriétaire ».

### - Résolution

En application de l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime, « à défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose ». De même, il peut également la demander en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le locataire a commis sur le fonds des détériorations graves.

## Observations

Avant la signature d'un bail emphytéotique de droit commun, 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. 451-1](#) à [L. 451-13](#) du Code rural et de la pêche maritime