

# Bail emphytéotique

## Note synthétique

Maxime Dulac

*Février 2024*

**Alliance Intermétropolitaine Loire Bretagne**  
ODYSSEO – 7 rue Saint-Conwoïon - 35 600 REDON  
[contact@alliance-intermetropolitaine.fr](mailto:contact@alliance-intermetropolitaine.fr) - 06 66 99 80 04



## Base

- Bail de droit commun
- Longue durée (18-99ans)
- Confère un droit réel immobilier au preneur (droits et devoirs cf. propriétaire, dont paiement taxes et entretien, sauf vendre, diviser, dégrader)
- Très flexible, quelques invariants
  - Rupture bilatérale (clauses précisées dans le bail)
  - Modifications du bien possible seulement si elles l'améliorent
  - Base : toute nouvelle construction devient propriété du bailleur en fin de bail
  - Pas de renouvellement automatique
  - Loyers (appelés canons) modérés
- Proche du bail à construction
- Frais de notaires calculés sur l'intégralité des canons du bail, environ 0,7+0,9% pour la taxe pour la publicité foncière et les émoluments de notaire

## Flexibilité

- Contenu : terrain nu ou bâti, bien immeuble. Évolution possible (intégration d'une parcelle, d'une construction).
- Montants des canons évolutifs dans le temps, par avenant anticipé lors rédaction du bail ou a posteriori
- Joignables au bail : règlement intérieur, charte architecturale et paysagère ...
- Restriction sur l'usage: prévu de manière générique pour un bail à construction, plus complexe pour un bail emphytéotique, possible via l'objet du bail, via une OAP, via les statuts du preneur du bail ...
- Clauses de rupture personnalisables.



## Sujets d'intérêt

### Différences baux emphytéotique (BE) et à construction (BàC)

- Construction possible pour un BE, prévue par le bail pour un BàC. Le propriétaire du terrain devient propriétaire des biens construits en fin de bail.
- Canons (loyers) modérés pour le BE, substantiels pour le BàC, se basant notamment sur la valeur locative.
- Usage (destination en termes d'urbanisme) peuvent être restreints plus strictement dans un BàC, c'est dans l'esprit du bail. Des moyens détournés existent pour un BE.

### Bail emphytéotique administratif

- Pour bien immeuble du domaine public
- Pour projet d'utilité publique.
- Moins cher (presque gratuit).
- Pas choisi par Hameaux Légers car moins sécurisant.

### Maîtrise du projet par le propriétaire

- Pas de division parcellaire, de revente, démarches d'urbanisme autorisées sous réserve d'approbation du propriétaire
- Objet du bail et clauses de rupture
- Documents joints au bail : règlement intérieur, chartes ...
- OAP
- Vente du droit au bail possible de base. A encadrer, via les statuts du preneur, des clauses du bail ... L'important reste de cadrer les usages.

### Fin de bail

- Le BE ne permet pas de renouvellement automatique. Une clause de rachat ou un crédit d'achat sont anticipables.
- Les constructions deviennent normalement propriété du propriétaire initial sans contrepartie financière
- L'amélioration du bien entendue par le bail vaut au regard de l'état initial, le démontage d'installations ou constructions est donc envisageable. Il ne doit pas être un facteur de négociation d'indemnités ou autre.

