

Bail emphytéotique

BAIL EMPHYTEOTIQUE		Références juridiques : Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM) Art L. 451-1 à L. 451-13
Contexte	-	
Nature de l'outil	Bail immobilier de longue durée (CEREMA-fiche outils): <u>contrat de louage de biens immeubles moyennant le paiement d'une redevance par le preneur.</u>	
Objectifs	Le bailleur confie son bien au preneur afin notamment que ce dernier le mette en valeur par la réalisation d'investissements visant à améliorer ledit bien de façon durable (CEREMA-fiches outils). <u>L'intérêt du bail emphytéotique est en principe de pouvoir fixer un loyer très modeste en échange d'améliorations apportées au fond par le preneur, dont le propriétaire récupère la propriété sans indemnités en fin de bail. Toutefois, divers cas sont observés, car le loyer reste l'objet d'une négociation entre les parties.</u>	
Champ d'application	Cet outil confère au preneur, appelé emphytéote, un droit réel sur le bien immobilier l'autorisant à l'hypothéquer, le céder et qui peut faire l'objet d'une saisie. L'emphytéote peut, contrairement à l'usufruitier, opérer toutes transformations aux bâtiments, tous changements de destination, de cultures, à condition que ces modifications ne diminuent pas la valeur du fonds. (CEREMA- fiche outils) L'emphytéote a la propriété, jusqu'au terme de sa jouissance, des biens qu'il a ajoutés à ceux faisant l'objet du bail (améliorations, constructions et autres plantations dont il est l'auteur), qui s'ajoute, à titre d'accessoire, au droit réel de jouissance portant sur l'immeuble. Le bail emphytéotique échappe, par nature, aux différents droits de préemption institués en matière civile (droit de préemption des co-indivisaires), urbaine (droit de préemption urbain et des espaces naturels sensibles) ou rurale (droit de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural) (Réponse Ministère de l'Agriculture).	
Fiscalité	L'administration considère que les revenus provenant de la location des biens pris à bail sont imposables dans la catégorie des bénéfices non commerciaux (BNC). Dès lors que leurs recettes annuelles ne dépassent pas 72 500 euros, les contribuables BNC relèvent d'un régime spécial consistant en l'application d'un abattement forfaitaire pour frais de 34 % au montant des recettes (CEREMA-fiches outils).	
Garanties, sanctions	-	
Mise en œuvre		
Modalités de conclusion du contrat	Le contrat doit être publié au service de publicité foncière de la situation du lieu loué, et donc établi par acte notarié.	
Parties signataires	Bailleur et emphytéote (preneur). Le preneur doit être titulaire d'un droit réel immobilier librement cessible, saisissable et susceptible d'hypothèque (CEREMA-fiches outils).	

Durée	Entre 18 et 99 ans. Le bail ne peut se prolonger par tacite reconduction. Si les parties sont d'accord, un renouvellement exprès est possible.
Utilisation de l'outil dans le cadre des SNCRR	
Rôle potentiel de l'opérateur de SNCRR	L'opérateur de SNCRR, dans le cas de l'utilisation d'un bail emphytéotique, aurait le rôle de l'emphytéote, et utiliserait ce contrat pour mettre en œuvre des opérations de restauration de la biodiversité sur un site dont il n'est pas propriétaire. La valeur économique des améliorations apportées dans ce cas par l'emphytéote peut être considérée comme faible et influencer le montant du loyer que le bailleur demande.
Possibilité de rétractation / rupture	<i>Si l'agrément n'est pas accordé</i> : Le bail peut être rompu si la demande d'agrément n'est pas acceptée (guide SNC). <i>Pendant la durée de l'agrément</i> : le bail peut être résilié à la demande du bailleur soit après prononciation du tribunal en cas de non-paiement de la redevance pendant deux ans, soit pour inexécution d'autres conditions du contrat, ou détériorations graves commises sur le fonds par le preneur (CEREMA-baux constructifs).
Niveau de maîtrise foncière	Bonne. Quasi-transfert de propriété : maîtrise foncière et maîtrise d'usage fortes.
Lien avec d'autres outils	<i>Lien avec le Bail Rural</i> : Si un bail emphytéotique est d'abord conclu entre propriétaire et emphytéote, alors la conclusion d'un bail rural entre emphytéote et exploitant est envisageable, dont la durée s'éteint à la fin du bail emphytéotique. Si un bail rural préexiste, il sera plus difficile d'établir un bail emphytéotique, qui cède la quasi-propriété à l'emphytéote, puisque le bail rural doit perdurer. L'emphytéote se substitue alors au propriétaire et perçoit le fermage.
Commentaire général	Les collectivités territoriales peuvent utiliser le bail emphytéotique administratif qui reprend les mêmes principes (art. L1311-2 du Code général des collectivités territoriales). Le bail emphytéotique permet l'optimisation de la maîtrise de l'utilité économique d'un bien, et de rationaliser le coût du projet, en demandant moins d'investissement de fonds propres.