

Les baux de longue durée

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

Les baux de longue durée permettent au preneur d'obtenir des droits immobiliers sur le terrain qu'il loue, sans avoir à l'acquérir, puisqu'il reste propriété du bailleur.

► DEFINITION

Les baux de longue durée permettent au propriétaire d'un terrain de garder la propriété du sol tout en autorisant le preneur, qui dispose d'un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque, à construire et à gérer les ouvrages édifiés.

Ils sont conclus pour des durées de **12 à 99 ans**, et atteignent en moyenne **60 ans**.

Les baux de longue durée donnent au preneur des droits réels immobiliers, alors que les baux de courte durée ne donnent que des droits personnels sur les locaux.

Le bail emphytéotique

Le bail emphytéotique de droit commun est le plus ancien : il fut créé pour la mise en valeur de terrains agricoles.

Il s'applique aujourd'hui à tout type d'usage, sur des terrains vierges ou déjà bâtis, pour tout type de preneur et de bailleur.

Lorsque le bail emphytéotique est conclu sur un terrain appartenant au domaine public d'une collectivité ou de ses établissements - *ou au domaine privé si l'usage du terrain prévu dans le bail inclut de fait le terrain dans le domaine public de la collectivité (domanialité publique virtuelle)* -, en vue de l'accomplissement d'une mission de service public ou d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la collectivité, il s'agit d'un **bail emphytéotique administratif (BEA)**. Dans ce cas, le bail ne peut être **consenti qu'à une personne privée**.

Le bail à construction

Le bail à construction, instauré en 1964, est presque identique au précédent mais le preneur s'engage obligatoirement à construire, puis à maintenir les constructions en bon état toute la durée du bail.

Ce bail a pour objectif d'inciter les propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché sans en perdre la propriété.

Le bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation, instauré en 1990, permet aux propriétaires publics ou privés de confier à un organisme HLM ou à une collectivité territoriale, le soin de faire procéder à des travaux d'amélioration et à la gestion de ceux-ci par la location à usage d'habitation.

Le bail s'applique sur des terrains déjà bâtis, où ont été édifiés des logements devenus vétustes, que le preneur aura pour tâche de réhabiliter.

Celui-ci s'engage à louer à des personnes dont le niveau de ressources n'excède pas un certain plafond pour une durée minimum de 12 ans.

► INTERÊTS ET LIMITES DE L'OUTIL

Les atouts pour le preneur

→ Les baux permettent, pour le preneur, **d'éviter les frais de trésorerie** dus à l'achat du terrain et de disposer d'un droit réel qui offre aux banques les garanties nécessaires pour leur permettre d'emprunter pour financer la construction.

→ Le preneur dispose également **d'avantages fiscaux**.
En effet les constructions revenant dans le patrimoine du bailleur, si le bail excède 30 ans, ne donne lieu à aucune imposition sur le revenu pour le preneur.
Si la durée du bail est inférieure à 30 ans, l'imposition est due sur une valeur réduite en fonction de la durée du bail dans des conditions fixées par décret (art. 33 CGI).

→ Le preneur peut également, dans le cas de la construction de logements sociaux par exemple, payer à la collectivité propriétaire des redevances d'un montant très faible : il est de cette façon subventionné pour des opérations d'intérêt général et peut consacrer ses fonds à la construction plutôt qu'à l'acquisition du terrain.

Les atouts pour une collectivité propriétaire

→ La collectivité peut ainsi **garder la maîtrise foncière**, ce qui permet de maîtriser la gestion des sols et de récupérer les plus-values.

→ Cette procédure permet également de favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement, en évitant au constructeur de mobiliser une grande partie de son investissement dans l'achat du foncier.

→ La collectivité transfère au preneur les missions de construction, puis d'entretien et de gestion des bâtiments (avantage par rapport à la réalisation en régie).

Mises en garde

- La question de la gestion et de la **sortie du bail** est à prendre en compte. En effet, la collectivité peut conserver son terrain lorsque le bail arrive à terme, auquel cas, elle devient propriétaire des biens édifiés sur ce foncier, ou bien elle peut céder ce terrain au bailleur pour un montant symbolique. En tout état de cause la décision lui revient, c'est ce qui pousse certains preneurs à ne pas accepter de construire sur un terrain dont ils ne seraient que locataires.
- La question de l'entretien et de la réhabilitation éventuelle du bâtiment (dans 30 ans) peut être encadrée dès l'ouverture du bail.

Textes de référence :

Le bail emphytéotique
Code rural : Art. L451-1 à L451-14

BEA : Code général des collectivités territoriales (CGCT) : Art. L1311-2 et s.
voir la question écrite n°01654 du 01/08/2002, ministère de l'Intérieur

Le bail à construction
Code de la construction et de l'habitation (CCH) : Art. L251-1 à 9 et R251-1 à 3

Le bail à réhabilitation
Code de la construction et de l'habitation (CCH) : Art. L252-1 à 4