



VALORISATION IMMOBILIÈRE : QUEL BAIL CHOISIR ?

Par Romain Desaix, avocat au Cabinet Seban & Associés

■ Quels sont les enjeux ?

Les collectivités présentent la double particularité d'être à la fois d'importants propriétaires fonciers, parfois dotées de prérogatives exorbitantes du droit commun tel que le droit de préemption, mais également de constituer des acteurs incontournables de l'aménagement des territoires. Pour leur permettre d'accomplir cette mission de valorisation foncière, il existe de nombreux mécanismes juridiques susceptibles d'être actionnés.

La vente de gré à gré constitue l'un des instruments privilégiés dans bon nombre d'opérations, notamment en matière de construction de logements. Cependant, si elle est relativement aisée et rapide à mettre en œuvre, elle présente l'inconvénient de déposséder le propriétaire – immédiatement ou à moyen terme – de tout pouvoir sur le devenir du bien cédé. Aussi, avec la vente, il existe d'autres moyens juridiques pour valoriser le patrimoine privé des personnes publiques tels que le bail emphytéotique et le bail à construction. Enfin, et en fonction des projets qu'elles poursuivent, les collectivités disposent d'outils pour agir sur le parc privé grâce au bail à réhabilitation.

■ Qu'est-ce qu'un bail emphytéotique ?

Le bail emphytéotique (articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime) confère au preneur un usage et une jouissance de la chose louée, mais confère aussi, et c'est sa particularité, les droits réels qui sont attachés à la propriété de ladite chose. La deuxième particularité de ce bail est relative à sa durée, qui au regard de l'étendue des droits conférés au preneur, doit être comprise entre 18 et 99 ans. Enfin, sa dernière particularité réside dans la liberté dont dispose le preneur pour céder les droits réels qu'il détient sur la chose et

l'absence de faculté de résiliation unilatérale pour les parties.

■ Son champ d'application est-il limité ?

Le champ d'application du bail emphytéotique reste relativement limité puisque d'une part, il ne peut porter, à titre principal, que sur des opérations d'amélioration et d'aménagement – toute obligation de construction devant nécessairement rester accessoire.

Et d'autre part, le bail emphytéotique ne peut pas imposer de destination aux immeubles pris à bail. Une fois le bail arrivé à son terme, les biens et l'ensemble des droits qui y sont attachés reviennent automatiquement dans le patrimoine du bailleur, sans indemnité.

■ Qu'est-ce qu'un bail à construction ?

Le bail à construction (article L. 251-1 du Code de la construction et de l'habitation) est « le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ». L'obligation de construction est une caractéristique essentielle du bail à construction sans laquelle ledit bail ne saurait recevoir cette qualification. Ce bail confère au preneur un droit d'usage et de jouissance sur les constructions édifiées et leur terrain d'assiette, mais également les droits réels attachés auxdites constructions (ce qui permettra au preneur de constituer les servitudes nécessaires à l'édification projetée). La cessibilité des droits conférés au preneur est également librement permise. En revanche, le bailleur peut imposer au preneur la destination des ouvrages à bâtir.

■ Pour quelle durée est-il conclu ?

Le bail à construction est conclu pour une durée comprise entre

18 et 99 ans. Cette durée n'est pas reconductible tacitement. À la fin du bail et sauf stipulations contraires, les constructions édifiées réintègrent le patrimoine du bailleur qui en devient propriétaire et profite des améliorations. Les parties peuvent toutefois modifier ce mécanisme légal de réintégration en prévoyant le versement d'une somme par le bailleur au profit du preneur, ou bien encore en envisageant que le bailleur cède le terrain d'assiette des constructions, conférant alors au preneur la pleine propriété de l'ensemble immobilier (bâti et terrain).

■ Qu'est-ce qu'un bail à réhabilitation ?

Le bail à réhabilitation (article L. 252-1 du Code de la construction et de l'habitation) se définit comme « le contrat par lequel [...] une collectivité territoriale [...] s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail ». En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur, sans indemnisation.

Le bail à réhabilitation obéit donc à une logique différente dans laquelle la collectivité territoriale n'est pas propriétaire du bien loué, mais preneur, et propose de procéder à la réalisation de travaux d'amélioration afin d'augmenter l'offre de logements disponibles. Il est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à 12 ans et n'est pas reconductible tacitement.

■ Les droits d'un bail à réhabilitation peuvent-ils être cédés ?

Au même titre que les baux emphytéotiques et à construction, le bail à réhabilitation confère au

preneur les droits réels attachés à l'immeuble loué. Les droits issus du bail peuvent être cédés mais cette cession est limitée à un nombre restreint d'organismes (acteurs du logement social et collectivités). Enfin, la cession ne peut se faire qu'à la condition pour le preneur initial de rester garant de l'exécution du bail par le cessionnaire en sorte que ce dernier est, en fin de compte, tenu des mêmes obligations que le preneur du bail à réhabilitation.

■ Comment choisir entre ces trois outils ?

Le choix entre l'outil juridique adéquat est fonction de trois critères principaux : la temporalité du projet poursuivi, le périmètre des obligations à convenir entre les parties et l'équilibre économique de l'opération.

■ Quand privilégier le bail emphytéotique ?

Le bail emphytéotique présente l'avantage d'offrir aux parties une liberté très grande pour fixer l'étendue de leurs droits et obligations et ainsi déterminer l'équilibre de la convention. En effet, hormis les éléments essentiels du contrat fixés par la loi (durée, transmission des droits réels et libre cessibilité), les parties demeurent libres de déterminer les autres modalités contractuelles.

Aussi, le bail emphytéotique est particulièrement indiqué dans les situations où, propriétaire de biens nécessitant des travaux de grande ampleur ou des améliorations substantielles, la collectivité souhaite confier cette charge à un preneur qui en assumera le financement en échange d'un droit d'usage et de jouissance de longue durée.

■ Quand privilégier le bail à construction ?

Pour sa part, le bail à construction permet aux constructeurs de disposer des terrains dont ils ont

besoin à des coûts avantageux (lesquels se répercuteront sur le coût de la construction), sans que les collectivités soient pour autant obligées d'assurer le portage financier de l'opération de construction. Cet outil est donc particulièrement intéressant pour les collectivités qui, propriétaires d'emprises foncières, souhaitent valoriser leurs emprises foncières tout en préservant leurs capacités budgétaires pour d'autres opérations.

■ Quand privilégier le bail à réhabilitation ?

Le bail à réhabilitation est quant à lui privilégié lorsque la collectivité souhaite augmenter l'offre de logements pour les personnes défavorisées ou aux faibles revenus en mobilisant le parc privé déjà bâti, mais délaissé par leurs propriétaires pour des carences d'entretien ou de conformité aux normes. La collectivité prendra alors à sa charge les travaux de réhabilitation en échange de quoi elle sera habilitée à notamment gérer l'immeuble pour son propre compte, passer des contrats de location et percevoir les loyers. ●

Les atouts de chaque bail

Les baux emphytéotiques et à construction permettent aux collectivités de valoriser leur patrimoine foncier et immobilier tout en optimisant les contraintes de gestion et de financement que de tels projets peuvent parfois susciter. Quant au bail à réhabilitation, il permet aux collectivités d'augmenter l'offre de logements disponibles tout en favorisant l'amélioration et la qualité du bâti existant, facteurs essentiels au développement de l'attractivité des quartiers et de la mixité sociale.