

Le bail emphytéotique administratif

Description

Un [bail emphytéotique](#) (classique ou administratif) concerne la location de biens immobiliers de très longue période comprise entre 18 et 99 ans, qui donne au preneur un droit réel sur le bien concerné par le bail. Comme le preneur s'engage sur une très longue durée, il peut entreprendre des [travaux ou une construction](#) pour améliorer ce bien et en profiter. Les améliorations profiteront au propriétaire sans que celui-ci ait à dédommager le locataire au terme du contrat.

Les baux de ce genre ne sont pas répandus en France comparé à d'autres pays comme l'Angleterre. Cependant, ce bail est utilisé dans le domaine administratif et il concerne particulièrement les collectivités territoriales. On parle alors dans ce cas de bail emphytéotique administratif.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Je crée mon contrat de location](#)

Dispositions classiques du bail emphytéotique administratif

Une collectivité territoriale propriétaire d'un bien immobilier peut, si elle le souhaite, louer ce bien à un tiers sous la forme d'un bail emphytéotique. Le preneur, aussi nommé emphytéote, pourra construire un ouvrage sur le domaine public et ensuite le louer à la collectivité propriétaire du terrain. Ainsi, l'objectif est d'utiliser ce bien et ses fruits grâce à l'intervention du preneur pour l'intérêt général. Comme il s'agit d'un bail sur une très longue durée, l'emphytéote pourra construire un ouvrage ou financer des travaux sur un bien existant et l'utiliser pendant la durée de ce bail sans avoir à assumer un important coût financier initial de la terre et/ou du bien immobilier.

Ce type de bail emphytéotique est appelé Bail Emphytéotique Administratif (ou BEA), et il est régi par les conditions de l'[article L1311-2](#) du Code général des collectivités territoriales:

« Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'[article L. 451-1](#) du Code rural et de la pêche maritime. »

Ce dispositif peut prévoir l'obligation pour le preneur de se libérer du paiement de la redevance d'avance, soit pour toute la durée du bail ou pour seulement une partie.

Situation du propriétaire

Cas général

Le bail emphytéotique administratif est destiné aux organismes propriétaires suivants :

- Des établissements publics de santé et des structures de coopération sanitaire dotées de la personnalité morale publique ([article L. 6148-3](#) du Code de la santé publique)
- Des établissements publics des collectivités territoriales ou un groupement de ces collectivités ([articles L. 1311-2 et suivants](#) du Code général des collectivités territoriales).

Le bailleur faisant appel à un bail emphytéotique administratif n'a pas de droit de regard sur les conditions de l'utilisation de ce bien ainsi que sur sa gestion. L'unique obligation de la collectivité est de contrôler que le bien immobilier dépendant du domaine public est correctement affecté dans le respect de l'usage qui lui a été assigné.

Cas particuliers

Depuis la [loi n° 2010-853 du 23 juillet 2010, article 11](#), il est possible d'établir des baux emphytéotiques administratifs dans le domaine public de l'État. Une condition est cependant précisée, les biens immobiliers doivent être gérés par :

- Une chambre de commerce et d'industrie ;
- Une chambre des métiers et de l'artisanat ;
- Une chambre d'agriculture.

Un bail emphytéotique ne concerne pas et ne peut pas être établi par l'État et par la plupart des autres structures publiques nationales. Les organismes publics suivants ne sont pas capables d'établir des baux emphytéotiques administratifs :

- L'Etat,
- La Sécurité sociale,
- Les établissements publics de santé nationaux.

Spécificité à l'exécution de travaux

Dans le cas d'une construction, une condition de ce bail est que la commune ne soit pas maître d'ouvrage et n'assure pas la direction technique des travaux. De plus, les travaux ne doivent pas être concernés par les règles du Code des marchés publics s'il s'agit d'une opération de travaux publics. En effet, l'[article L1311-2](#) du Code général des collectivités territoriales précise que :

« Un tel bail ne peut avoir pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique [pour] un acheteur soumis à [l'ordonnance n° 2015-899](#) du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ou d'une autorité concédante soumise à l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession. »

Situation du preneur

Le preneur obtient, en signant un tel bail, un droit réel sur le bien qui lui est donné à bail, et ce sur une très longue période. De ce fait, on peut dire que l'emphytéote devient quasi propriétaire.

Le preneur peut être une personne de droit privé physique ou morale. S'il s'agit d'une personne morale, il peut s'agir d'une entreprise privée ou d'une association. Si le preneur est en difficultés financières, il sera préférable d'opter pour la conclusion d'un [bail glissant](#).

Les personnes morales de droit public ont aussi la possibilité d'être preneur d'un bail emphytéotique administratif d'après la [loi n° 2002-1094 du 29 août 2002](#).

Selon le type de biens loué (terrain ou construction), le profil du preneur et son objectif pour la gestion de la propriété varient. Il peut s'agir soit:

- D'un organisme qui dispensera une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ;
- D'une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public.

La condition qui est essentielle à la signature de ce type de bail est que l'opération envisagée entre dans les aptitudes du preneur pour assurer la bonne réalisation du projet.

Le preneur est libre d'utiliser la propriété de la collectivité, il a ainsi le droit d'user du bien immobilier et de ses fruits. Le preneur est donc autorisé à utiliser et à gérer le bien en toute liberté, sous réserve de respecter l'affectation que la collectivité a donnée à ce bien immobilier dépendant du domaine public.

Quel usage ?

Un bien immobilier appartenant au domaine public de l'État peut être loué sous un bail emphytéotique administratif en vue de sa restauration, de sa réparation ou de sa mise en valeur. Les baux de ce genre sont principalement utilisés pour permettre aux collectivités territoriales de louer les biens immobiliers qui leurs appartiennent à des tiers. Le preneur aura la possibilité d'entreprendre des travaux de construction sur le domaine public en vue de louer cet ouvrage à la collectivité propriétaire du terrain.

Ce type d'instrument juridique est utilisé dès lors que le bien concerne le domaine public, comme le précise l'[article L1311-2](#) : « Un tel bail peut être conclu même si le bien sur lequel il porte [...] constitue une dépendance du domaine public. »

Concrètement, ce type de bail peut être employé par une collectivité qui souhaite louer son bien immobilier en vue d'une intervention d'intérêt général par un organisme tiers compétent ou en vue de l'accomplissement d'une mission de service publique pour le compte de cette collectivité.

Quelle durée ?

Le bail emphytéotique administratif doit être compris entre 18 et 99 ans.

Si le bail est d'une période au-delà du seuil de 99 ans, cela transgresserait l'interdiction des engagements perpétuels. De ce fait, le bail doit être ramené à la limite programmée par la réglementation de 99 ans. À la fin du contrat, le preneur a l'obligation de quitter les lieux et de cesser son activité en ces lieux, excepté si une

nouvelle location est accordée entre les parties.

Enfin, concernant la sous-location ou la cessation des droits, l'[article L2341-1](#) précise que cela est possible avec l'agrément de la personne publique propriétaire sous respect des conditions prévues par le bail. Les droits résultant du bail « ne peuvent être cédés qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération. »

Attention ! Il ne faut pas confondre bail emphytéotique et [bail à construction](#).