

Bail emphytéotique : une mise à

Une collectivité locale peut mettre à disposition d'une association un local dont elle est propriétaire dans le cadre d'un bail emphytéotique. On distingue le bail emphytéotique administratif et le bail emphytéotique de droit commun. La mise à disposition peut aller de 18 à 99 ans. L'association en a alors la jouissance pendant toute la durée du contrat mais doit en contrepartie en assumer les charges.

Exemple de bail emphytéotique

Le (date)... à (lieu)...

Maître Dupont, notaire titulaire d'un office notarial dont le siège est à (adresse)
a reçu le présent acte authentique, à la requête de :

BAILLEUR

La commune de (nom), identifiée sous le n° Siren (préciser)
dénommée **le bailleur**

EMPHYTÉOTE

L'association (nom), ayant son siège social à (adresse),
identifiée sous le n° Siren (préciser)
dénommée **l'emphytéote**

REPRÉSENTATIONS

La commune de (nom) est représentée par (nom) en sa
qualité de (qualité), spécialement autorisé(e) en vertu
d'une délibération du conseil municipal en date du (date)
reçue à la (sous-)préfecture le (date) dont une copie est
annexée aux présentes.

L'association (nom) est représentée par (nom) en sa qualité
de (préciser), en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés
par (organe de représentation et, le cas échéant, date de la
délibération spécifique).

Bail emphytéotique

Le bailleur donne à bail emphytéotique, à **l'emphytéote**
qui accepte, les biens désignés ci-après.
Le présent bail sera régi par les dispositions des articles

Commentaire

Les collectivités locales peuvent
recourir à deux types de bail
emphytéotique : le bail emphytéotique
administratif – BEA – (pour
l'ensemble de son patrimoine)
ou le bail emphytéotique de droit
commun – BEDC – (pour les biens
de son domaine privé). Le recours
au BEA est limité à des opérations

présentant un caractère d'intérêt
général pour la collectivité. Celle-ci
conserve des droits importants sur
son bien. Elle a ainsi la possibilité
d'y mettre fin unilatéralement à tout
moment ou d'imposer la destination
précise du bien. En revanche,
l'emphytéote bénéficiaire d'un BEDC
est libre d'utiliser le bien immobilier
comme il le souhaite. La collectivité

ne peut imposer à l'emphytéote des
obligations attachées à la destination
du bien. Un bail emphytéotique peut
également concerner un simple
terrain sur lequel l'emphytéote
construit un bien. Une fois construit,
celui-ci ne peut être détruit par
l'emphytéote et, à la fin du bail, il
revient au bailleur sans indemnités,
sauf disposition contraire.

L.1311-2 à L.1311-4-1 du code général des collectivités
territoriales (bail emphytéotique administratif),
ou
des articles L.451-1 à L.451-13 du code rural et de la
pêche maritime (bail emphytéotique de droit commun),
sauf les dérogations ci-après stipulées.

• Désignation

Le local situé à (adresse et localisation exacte)
L'emphytéote déclare avoir, dès avant les présentes, vu et
visité le bien loué.

• État des lieux

L'emphytéote prendra le bien loué dans l'état où il se
trouvera lors de l'entrée en jouissance.

À cet égard, les parties conviennent qu'un état des lieux
sera établi contradictoirement dans le mois suivant
l'entrée en jouissance, sur convocation de la partie la plus
diligente par lettre recommandée avec accusé de réception
adressée au moins 15 jours à l'avance. En cas de défaut
d'une des parties, l'autre établira un projet d'état des lieux
qu'elle notifiera par lettre recommandée avec accusé de
réception à la partie absente. Cette dernière disposera
alors d'un mois pour faire ses observations sur tout ou
partie du projet ou l'accepter. Passé ce délai, son silence
vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et sera
réputé établi contradictoirement.

L'emphytéote devra restituer à sa sortie les biens donnés
à bail en bon état conformément à l'état des lieux qui aura
été dressé et sauf les modifications et/ou améliorations
régulièrement réalisées conformément aux dispositions du
présent bail.

disposition de longue durée

• **Objet**

Le présent bail emphytéotique est conclu notamment en vue de (*préciser l'objet*) et, généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet.

• **Durée**

Le présent bail emphytéotique est conclu pour une durée de (*durée*) à compter du (*date de début*) pour se terminer le (*date de fin*).

• **Commentaire**

Un bail emphytéotique est conclu pour une durée allant de 18 à 99 ans. Il ne peut être reconduit tacitement.

• **Redevance et paiement**

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance, appelée canon emphytéotique, d'un montant de (*somme en toutes lettres et en chiffres*) par (*fréquence*).

(*Préciser les modalités de paiement*)

(*Préciser les modalités de réévaluation du canon*)

• **Commentaire**

Le montant du canon emphytéotique est librement fixé même s'il est généralement réduit (voire symbolique), l'intérêt de la collectivité étant surtout de maintenir la valeur de son bien.

• **Quittance**

Le bailleur donnera bonne et valable quittance à l'emphytéote à chaque réception de paiement.

• **Charges et conditions générales**

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment les suivantes que l'emphytéote s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

Destination – jouissance

L'emphytéote jouira des biens donnés à bail en personne raisonnable, conformément à leur destination. Il s'interdit d'apporter au bien aucun changement qui en diminuerait la valeur.

Servitudes

L'emphytéote supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever le bien donné à bail emphytéotique et profitera de celles actives, le tout sans garantie du bailleur.

• **Entretien**

L'emphytéote devra faire tous les travaux nécessaires afin de restituer à l'expiration du bail, l'ensemble du bien loué en parfait état d'entretien et de propreté.

• **Commentaire**

En cas de destruction du bien par cas fortuit, cas de force majeure ou en raison d'un vice antérieur au bail, l'emphytéote n'est pas tenu de le reconstruire.

Hypothèques

L'emphytéote pourra consentir des hypothèques sur son droit d'emphytéose à condition que leur durée n'excède pas le temps à courir sur le présent bail au jour de leur constitution.

L'emphytéote assumera tous les frais de radiation des inscriptions prises de son chef sur les biens donnés à bail.

Assurances

L'emphytéote tiendra le lieu loué constamment assuré contre le risque incendie, les risques locatifs et le recours des voisins.

Impôts et taxes

L'emphytéote acquittera à compter de son entrée en jouissance les charges, taxes et contributions de toute nature auxquels les immeubles loués sont et pourront être assujettis.

Cession – Sous-location

L'emphytéote pourra céder les droits qu'il tient du présent bail ou sous-louer tout ou partie du bien loué pour une durée n'excédant pas le terme prévu pour le présent bail emphytéotique.

Charges et conditions particulières

• **Résiliation**

En cas de manquement par l'emphytéote à l'une des obligations mises à sa charge par les présentes ou encore de détériorations graves commises sur le bien loué, le bailleur pourra faire constater par justice, si bon lui semble, la résiliation du présent bail, après une simple sommation restée sans effet. [...]

• **Commentaire**

Le bailleur peut également faire résilier judiciairement le contrat s'il y a un défaut de paiement pendant 2 ans. Les litiges sont de la compétence du tribunal administratif.