

L'ADIL COMMUNIQUE

Agence Départementale d'Information sur le Logement

Information Logement *une question d'adresse.....* N° 4 mai 2006



Agrée par le ministère du logement.

Conventionnée par le



REGIME JURIDIQUE ET FISCAL DU BAIL A CONSTRUCTION (Loi n°64-1247 du 16 décembre 1964 ART L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation)

Définition

Aux côtés des autres droits de superficie (bail emphytéotique, concession immobilière) le bail à construction constitue une dérogation au principe de l'accession qui confère au propriétaire du sol la propriété des constructions qui y sont édifiées (art 555 du code civil).

Institué par **la loi du 16 décembre 1964** le bail à construction 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 » (article L 251-1 du CCH).

Dans ce contrat, le propriétaire du sol conserve la propriété du terrain tandis que le preneur est tenu à une obligation d'édifier et d'entretenir des constructions, obligation qui le distingue du bail emphytéotique.

Le but poursuivi par le législateur d'alors était **d'une part de procurer aux constructeurs des terrains à des conditions avantageuses en les dégageant de l'obligation d'acheter le terrain** et d'autre part, d'inciter les propriétaires à « débloquer » leur terrain plutôt que de les conserver inexploités dans l'attente d'une prochaine hausse des prix. Cette formule leur permet en effet d'accroître leur patrimoine en les associant aux profits de la construction tout en bénéficiant d'un régime fiscal de faveur.

Force est de constater cependant que la formule n'a pas eu depuis sa création le succès escompté. Cependant, confrontés à une situation de pénurie foncière dans certaines zones du territoire, en particulier la côte d'azur, zones dans lesquelles le coût du foncier représente plus de 50% du prix de revient d'une construction, élus et professionnels de l'immobilier sont à la recherche d'une autre politique du foncier.

Nul doute que le bail à construction apparaît comme une piste de réflexion à exploiter.

Compte tenu de l'interdiction de constituer des droits réels sur le domaine public y compris par l'intermédiaire d'un contrat d'occupation (à l'exception du bail emphytéotique et de la concession immobilière) **le détenteur du terrain ne pourra être qu'une personne privée.**

Intéressant sur le plan juridique le bail à construction bénéficie d'une fiscalité avantageuse.

Adil

Siège à Toulon
Maison de l'Habitat
5 rue Racine
Tél 04 94 22 65 80
Fax 04 94 22 65 81

Adil

Antenne à Draguignan
Espace Habitat
Rond point 4/9/1974
Tél 04 98 10 53 63
Fax 04 98 10 53 64

Régime juridique

Conclu pour une durée comprise entre dix huit et quatre vingt dix neuf ans le bail à construction doit être établi en la forme notariée et publié au fichier immobilier.

Le bail à construction confère au preneur un droit réel sur le terrain et un droit de propriété sur les constructions qu'il y édifie. Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits et peut consentir les servitudes indispensables à la réalisation des constructions, il peut également hypothéquer son droit.

La loi laisse aux parties le soin de définir par contrat les caractéristiques des constructions qui seront édifiées. Le contrat doit donc comporter toutes précisions techniques (plans, notices descriptives) permettant d'apprécier l'exécution de son obligation par le preneur.

L'obligation de construire du preneur est une obligation de résultat.

Le bailleur resté propriétaire du sol devient propriétaire des constructions en fin de bail mais il est possible de prévoir par une clause du contrat :

- une copropriété finale entre bailleur et preneur
- une vente finale du terrain au preneur

Prix du bail

Le prix du bail peut consister :

- soit en un loyer payable en espèces
- soit à la fois en loyer en espèces et dans la remise d'immeuble en fin de bail
- soit uniquement dans la remise des constructions en fin de bail

Le loyer peut être stipulé sous forme de versement d'une redevance périodique mais il peut également consister en tout ou partie dans la remise au bailleur d'un immeuble.

En effet, bien que la stipulation d'un loyer soit inhérente au bail à construction, ce prix peut être dérisoire. La jurisprudence considère qu'un bail à construction moyennant un loyer annuel d'un franc n'est pas nul faute de contrepartie dans la mesure où le bailleur ayant mis à disposition du preneur un terrain sans grande valeur vénale obtient en fin de bail la propriété des bâtiments réalisés ce qui constitue une contrepartie sérieuse (cass civ 1 19 déc 1995).

Régime fiscal

Les loyers et prestations de toute nature recueillis par le bailleur comme prix du bail à construction présentent le caractère de revenus fonciers.

Le propriétaire d'un terrain donné à bail à construction devient normalement propriétaire à l'expiration du bail des constructions édifiées par le locataire sans indemnités.

Le transfert gratuit au bailleur des constructions édifiées par le locataire génère au profit du bailleur un supplément de loyer imposable en fin de bail. Le revenu imposable est calculé d'après le prix de revient de construction. Cette règle comporte cependant deux assouplissements qui peuvent rendre le bail à construction particulièrement attractif sur le plan fiscal :

- lorsque la durée du bail à construction est au moins égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition ;

- lorsque la durée du bail est inférieure à trente ans, le revenu brut foncier correspondant à la valeur des constructions remises sans indemnité au propriétaire du terrain en fin de bail est **égal au prix de revient de ces constructions diminué d'une décote de 8% par année de bail au delà de la dix huitième.**

Pour l'établissement de l'impôt, le bailleur peut demander que le revenu ainsi déterminé soit réparti sur l'année en cours de laquelle les biens lui ont été attribués et les quatorze années suivantes.

Décès de l'une des parties en cours de bail

Le bail ne prend fin ni par le décès du bailleur, ni par le décès du preneur. Le décès de l'une ou l'autre des parties entraîne l'application des droits de succession en fonction de la valeur vénale des biens transmis.

En cas de décès du preneur en cours de bail, l'assiette des droits de succession est constituée de la valeur de son droit réel sur le terrain ainsi que de son droit de propriété sur les immeubles qu'il a construit

En cas de décès du bailleur, l'assiette de ces droits comprend ses droits sur le terrain augmenté de la valeur du droit de retour des constructions au bailleur en fin de bail le tout estimé au jour de la succession.

Résiliation anticipée du bail à construction

La résiliation du bail peut être prononcée judiciairement en cas de non respect par l'une des parties de ses obligations (non paiement du loyer, non réalisation des constructions) ou à l'amiable par accord des deux parties moyennant le versement d'une indemnité. Situation susceptible d'engendrer quelques « complications » fiscales.

Rédacteur :

M Pierre SICOT, juriste en charge de la rubrique "*l'Adil communique*"

Pour toutes informations complémentaires appeler le **04 94 22 65 82,**

ou écrire à :communiquer@adil83.org