



CONSULTATION

Références	: MB/JEC/AM/ML – 240596 – COM. COM. du PAYS DE CRAON - NIAFLES (Cne) - Bail emphytéotique
Objet	: Résiliation d'un bail emphytéotique
Destinataires	: Nicolas Potier
Rédacteurs	: Jean-Éric CORILLION / Audrey MAESTRI
Date	: 23 juillet 2024

SYNTHÈSE ET PRÉCONISATIONS

Dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec la Commune de NIAFLES (Mayenne), il ressort de notre analyse détaillée ci-après les éléments suivants :

- Les parties sont toujours libres de mettre fin amiablement au bail, et ce même sans congé préalable. Cet accord doit être formalisé par écrit et spécifier les conditions de résiliation, y compris d'éventuelles compensations financières.
- En fin de bail, toutes les constructions et améliorations réalisées par le preneur ("emphytéote") bénéficient au propriétaire, sans que celui-ci n'ait à le dédommager. Sans l'insertion d'une clause prévoyant le versement d'une indemnité au preneur lors de la rédaction du contrat de bail, il n'existe aucun recours pour obtenir le versement d'une quelconque indemnité.

Formalités à prévoir :

1. **Délibération du Conseil de la Communauté de Communes du Pays de Craon** autorisant son Président à signer la résiliation amiable du bail et le règlement des frais correspondants ;
2. **Délibération concordante du Conseil Municipal** autorisant le Maire à signer la résiliation amiable du bail et le règlement des frais correspondants ;
3. **Acte de résiliation amiable par devant notaire** (pour la publication de l'acte au Fichier Immobilier)

Conséquences patrimoniales :

En l'absence de clause prévoyant le versement d'une indemnité au preneur lors de la résiliation du bail, aucune indemnité n'est due à la Communauté de Communes du Pays de Craon, et la totalité du bien et des améliorations apportées au bien par la CCPC vont intégrer le patrimoine communal.

Toutefois, s'agissant d'une résiliation amiable, les parties restent libres de convenir d'une indemnisation de la part non-amortie des investissements réalisés par la CCPC, par exemple.

Si tel devait être le cas, l'indemnité et ses modalités de calcul devront être approuvées par les organes délibérants et intégrées à l'acte de résiliation amiable.

PROBLÉMATIQUE

Le bail emphytéotique se caractérise essentiellement par sa longue durée et par le démembrement de propriété qu'il opère en conférant au preneur emphytéote un droit réel immobilier de jouissance sur le bien loué.

Sur votre demande, vous souhaitez donc connaître les modalités et les conséquences de la résiliation amiable d'un tel bail.

ANALYSE

Sur le plan civil

Les parties sont toujours libres de mettre fin amiablement au bail, et ce même sans congé préalable. Cet accord ne se présume pas et doit être certain, parfait et non équivoque. En cas d'accord amiable, celui-ci doit donc être formalisé par écrit et spécifier les conditions de cette résiliation.

Afin de respecter le parallélisme des formes, il y a lieu de formaliser cette décision dans un acte établi par devant notaire, suivant délibérations du Conseil de la Communauté de Communes du Pays de Craon et du conseil municipal de NIAFLES.

En fin de bail, toutes les constructions et améliorations réalisées par le preneur ("emphytéote") bénéficient au propriétaire, sans que celui-ci n'ait à le dédommager. Une clause du contrat de BE peut toutefois prévoir le versement d'une indemnité au preneur. Mais sans l'insertion de cette clause au contrat de bail lors de sa rédaction, il n'existe aucun recours pour obtenir le versement d'une quelconque indemnité.

Au cas particulier, il résulte dudit bail, savoir :

11) PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS

Le preneur laissera et abandonnera au bailleur ou à ses représentants toutes les constructions et augmentations qui existeront lors de la cessation du présent bail pour quelque cause qu'elle arrive, **sans aucune espèce d'indemnité.**

En conséquence, la propriété des ouvrages réalisés par la Communauté de Communes du Pays de Craon sera transférée de plein droit au bailleur, sans qu'elle ne puisse prétendre au versement d'une quelconque indemnité lors de la résiliation du bail.

Sur le plan fiscal

➤ **Taxe de publicité foncière (TPF)**

La résiliation du bail emphytéotique entraînant la mutation des droits réels immobiliers de l'emphytéote dans le patrimoine du bailleur, l'opération est soumise à publication obligatoire, à peine d'inopposabilité aux tiers.

- En l'absence de versement d'une indemnité, la résiliation donne lieu à la perception de la taxe fixe de publicité foncière ;
- En cas de versement d'une indemnité, la résiliation donne lieu à la perception de la TPF au taux de 0,70 % (0,71498 avec les perceptions additionnelles) due sur le montant de l'indemnité (qui constitue un loyer supplémentaire) ;

S'agissant des résiliations amiables, elles devraient donner ouverture au droit de vente d'immeubles, mais l'administration s'est prononcée pour l'application du régime des résiliations de baux ordinaires¹ :

RM Bergasse, n° 13559, JO AN du 5 novembre 1954 p .4801 ↗ : Le droit fixe prévu au 1° de l'article 738 du CGI est seul dû, sauf application, le cas échéant, des dispositions de l'article 725 du CGI, qui fixent le régime fiscal des cessions de droit au bail.

➤ **Contribution de sécurité immobilière (CSI)**

La résiliation du bail emphytéotique entraîne la perception de la CSI (0,10%) sur le montant cumulé des loyers et, le cas échéant, sur le montant de l'indemnité convenue lorsque celle-ci est versée par le preneur au bailleur.

*

Tels sont les éléments d'analyse que nous souhaitons porter à votre connaissance.

Nous restons, Madame, Monsieur, à votre entière disposition et vous présentons nos plus sincères salutations.

Jean-Eric CORILLION



Audrey MAESTRI



¹ V. BOI-ENR-JOMI-30, 24 mars 2021, [sect.] 100, p. 4 ; BOI-ENR-JOMI-30, 24 mars 2021