

---

CONGRÈS DE L'AMRF / 30 septembre, 1<sup>er</sup> et 2 octobre 2022

---

## BAIL À CONSTRUCTION

Le bail à construction est un outil à la disposition des maires disposant de terrains qu'ils souhaitent valoriser sans avoir une idée précise du projet qu'ils souhaitent réaliser.

De quoi parle-t-on ? Dans le cadre de ce bail, le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain de la commune qui deviendra, à la fin du bail, propriétaire desdites constructions.

### Conclusion du bail à construction

**Les parties** : Le bail à construction est conclu entre la commune et une personne publique ou privée. Il peut porter sur le domaine privé de la commune mais également sur son domaine public.(\*). Pour plus de souplesse et de liberté, il est conseillé de déclasser le terrain et de le faire passer dans le domaine privé de la commune avant de conclure un bail à construction.

**La durée** : La durée du bail à construction doit être comprise **entre 18 et 99 ans** (art. L251-1 CCH).

**Les formalités** : Comme pour les contrats de la commande publique, la conclusion d'un bail à construction n'est pas soumise aux formalités de publicité et de mise en concurrence préalables.

**A noter** : Le preneur est libre de la nature des bâtiments qu'il souhaite construire (logements, commerces, ...). Cependant, il devra respecter les règles d'urbanisme applicables dans la commune. Si la commune exerce une influence déterminante sur la nature ou les caractéristiques de l'ouvrage le bail pourra être **requalifié par le juge** en marché public ou en contrat de concession.

### Droits et obligations du preneur

Le preneur est également soumis à plusieurs obligations :

- Il doit édifier des constructions ;
- Il doit maintenir ces constructions en bon état durant toute la durée du bail
- Il doit assumer l'ensemble des charges, taxes et impôts relatifs aux constructions et au terrain.

**Le preneur est libre de construire les bâtiments qu'il souhaite (logements, commerces...)**. À la différence d'autres baux, le preneur devient, dans le cadre d'un bail à construction, titulaire d'un droit réel immobilier (art. L251-3 CCH). Cela signifie qu'il peut de ce fait hypothéquer le terrain et les constructions édifiées. Il peut également céder tout ou partie de ses droits (les cessionnaires demeurants soumis aux mêmes obligations que le preneur).

Des servitudes peuvent également être prévues lorsqu'elles sont indispensables à la réalisation des travaux. Sauf stipulation contraire du bail, le preneur peut détruire les bâtiments pour en reconstruire.

### **Le loyer**

L'article L251-5 du CCH prévoit que le paiement du loyer peut consister :

- dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tel immeubles ;
- ou dans le versement d'un loyer périodique payable en espèces, affecté d'un coefficient révisable.

Ce loyer est révisable (v. not. art. L251-5 alinéa 2 et R251-1 CCH).

### **Fin du bail à construction**

Le bail à construction arrive à son terme dans les situations suivantes :

- A l'arrivée du terme fixé par le bail (entre 18 et 99 ans). Le bail à construction ne peut se prolonger par tacite reconduction (art. L251-1 al 3 CCH).
- En cas de résiliation du contrat, amiable ou judiciaire, la résiliation du bail peut être prononcée en cas d'inexécution des conditions du contrat ou en cas de destruction des constructions par « *cas fortuit ou force majeure* » à la demande de l'une ou l'autre des parties (art. L251-7 CCH).
- A la date de la vente lorsque le bail prévoit, en application de l'article L251-1 aliéna 4 du CCH, une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété et que le preneur levé l'option.

L'article L251-2 du CCH prévoit qu'une convention conclue entre les parties peut prévoir, à l'issue du bail, une cession du terrain au preneur. À défaut d'une telle convention, **la commune devient propriétaire des constructions édifiées.**

**Références juridiques** : articles L.251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitat  
*Pour toute question complémentaire, nous vous conseillons de vous référer au Code de la construction et de l'habitat et de contacter l'AMRF qui pourra étudier spécifiquement votre situation.*

\* **Bail à construction dit administratif** : le Conseil d'Etat (11 mai 2016, Communauté urbaine de Marseille-Provence-Métropole, req. n° 390118) reconnaît la possibilité pour les collectivités territoriales de conclure un bail à construction sur le domaine public, à la condition que celui-ci soit compatible avec les impératifs et les prescriptions liés au domaine public (*l'utilisation du domaine public conformément à son affectation d'utilité publique, par exemple*) . Le transfert ou la cession de ces droits ne pourra alors se faire qu'avec l'accord de la personne publique (not. Art. 2122-7 CG3P). La durée du bail ne pourra excéder 70 ans par ailleurs (art. 2122-6 CG3P)

**Pour en savoir plus, contacts de l'équipe :**

- **Adèle LABORDERIE, chargée de mission – [adele.laborderie@amrf.fr](mailto:adele.laborderie@amrf.fr)**
- **Cédric SZABO, directeur - 06 85 76 94 90 – [cedric.szabo@amrf.fr](mailto:cedric.szabo@amrf.fr)**