

Le bail à construction est un instrument juridique essentiel dans le domaine immobilier, offrant une opportunité précieuse pour développer des projets à long terme. Ce contrat, souvent méconnu et que l'on pouvait croire en désuétude mérite d'en saisir les avantages et les implications.

Ce type de bail spécifique confère au locataire un droit réel immobilier qui lui permet de consentir des sûretés réelles sur les constructions, de céder ses droits ou de les apporter en société. Dans ce cas, le ou les cessionnaires sont tenus aux mêmes obligations que le bailleur d'origine.



Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué. « Celui-ci peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière ».

Le bail à construction doit être publié auprès du Service de publicité foncière (Acte authentique ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire). Le bail régulièrement publié est ainsi opposable à l'acquéreur du terrain.

Plus précisément, le bail à construction est un contrat par lequel un propriétaire foncier (le bailleur) cède temporairement son terrain à un tiers (le preneur) en vue de la construction d'immeubles. Ce contrat est généralement conclu pour une durée assez longue, allant de 18 à 99 ans, (Bail à construction Articles L251-1 à L251-9), ce qui permet au preneur de pouvoir réaliser des investissements à long terme, tout en restant temporairement propriétaire des constructions.

Ce bail présente plusieurs avantages pour les deux parties contractantes. Pour le bailleur, il garantit un revenu régulier sous forme de loyers, tout en conservant la propriété du terrain. Pour le preneur, il offre l'opportunité de construire et de développer des projets immobiliers sans la nécessité d'un investissement initial massif dans l'achat du terrain.



Les obligations du preneur : L'obligation principale du preneur est de procéder à l'édification de constructions sur le terrain du bailleur (Cass. 3° civ., 8 septembre 2016, nos 15-21381 et 15-22374). Le preneur doit garder ces constructions en bon état d'entretien et de réparations de toute nature. Il est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs aux constructions et au terrain.

Pour conclure, l'obligation de construire est l'essence même du bail à construction. Il s'agit d'un bail de très longue durée. Le sort des constructions à l'issue du bail est réglé conventionnellement entre les parties. À défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.