

antichrèse, emphytéose...

Par **Elodie15**, le **23/08/2006** à **19:15**

Bonjour je vous envoie ce message car j'aimerais savoir ce qu'est l'emphytéose et l'antichrèse. Je crois avoir compris que l'antichrèse c'est un gage immobilier avec dépossession et que l'emphytéose c'est un contrat de longue durée par lequel un propriétaire concède la jouissance d'un immeuble moyennant une redevance annuelle le preneur ayant un droit d'hypothèque et la charge d'exécuter les travaux destinés à améliorer le fonds. l'antichrèse c'est un contrat par lequel un débiteur remet à son créancier, qui en percevra les revenus, un immeuble en garantie de sa dette. Pourriez vous m'en dire d'avantage. Merci pour votre aide.

Par **Olivier**, le **23/08/2006** à **20:07**

l'antichrèse effectivement c'est comme une hypothèque mais avec dépossession physique du constituant.

L'emphytéose c'est un droit réel de longue durée sur un bien. En gros c'est un bail de 99 ans avec de nombreuses prérogatives du propriétaire déléguées au locataire

Par **Jer51**, le **24/08/2006** à **10:40**

Effectivement l'antichrèse est une forme de sûreté basée sur la propriété, mais à chaque fois que j'en ai entendu parlé c'était peu utilisé, car alors le créancier a aussi la responsabilité de l'immeuble et peu d'entre eux ne veulent s'embarasser avec la gestion d'un bien.

L'emphytéose par contre est un bail, de droit rural d'une durée minimum de 18 ans, donc 18 ans et un jour selon la jurisprudence.

Ce bail est exorbitant du droit commun au sens où passé ce délai le bail peut être résilié à tout moment par le propriétaire.

Le locataire pendant cette durée doit être en droit d'exécuter tout les travaux, améliorations ou autre sur le bien en question. Ainsi il doit pouvoir construire.

La seule limite est qu'il ne peut pas vendre le bien.

La contrepartie de ce bail est normalement dite de faible montant.

La jurisprudence pour analyser si un bail est bien emphytéotique regarde deux éléments (du

moins les arrêts que j'avais consulté) le droit de construire et seulement ensuite la redevance / loyer de faible montant.

A la fin du bail le propriétaire du sol devient propriétaire de tout ce qui a été fait par le locataire, ce qui explique que ce bail a souvent été utilisé dans les cas où des travaux importants de type drainage ou très coûteux devenaient nécessaires.

Le bail à construction est souvent présenté comme un bail "emphytéotique urbain"

Par **Elodie15**, le **29/08/2006** à **11:30**

Bonjour, je vous remercie pour votre aide. bonne rentrée! Elodie