

Bail emphytéotique

Par **PASCAL**, le **27/02/2004** à **11:31**

Je souhaiterais connaître les articles régissant ce genre de baux.
Code, articles, textes de lois.
merci bonne journée à tous

Par **stitch**, le **27/02/2004** à **13:16**

La définition du bail emphytéotique et règles le régissant sont dans le code rural, art. L. 451-1 et suivants

va voir là :

[url:lp7fzh02]http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/VisuArticleCode?commun=CRURAL&code=&h0=CF

Par **stitch**, le **27/02/2004** à **13:17**

CODE RURAL
(Partie Législative)

Titre V : Bail emphytéotique

Article L451-1

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Article L451-2

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner, et sous les mêmes conditions, comme dans les mêmes formes.
Les immeubles appartenant à des mineurs ou à des majeurs sous tutelle peuvent être donnés à bail emphytéotique en vertu d'une délibération du conseil de famille.
Lorsque les époux restent soumis au régime dotal, le mari peut donner à bail emphytéotique les immeubles dotaux avec le consentement de la femme et l'autorisation de justice.

Article L451-3

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

La preuve du contrat d'emphytéose s'établit conformément aux règles du code civil en matière de baux.
A défaut de conventions contraires, il est régi par les dispositions suivantes.

Article L451-4

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits.

Article L451-5

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose.

La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves. Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances.

Article L451-6

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le preneur ne peut se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds.

Article L451-7

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur. Si le preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

Article L451-8

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'héritage. En ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées en exécution de la convention, il est tenu des réparations de toute nature, mais il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail. Il répond de l'incendie, conformément à l'article 1733 du code civil.

Article L451-9

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et les grever, par titres,

de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à charge d'avertir le propriétaire.

Article L451-10

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

L'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose.

Article L451-11

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Le preneur a seul le droit de chasse et de pêche et exerce à l'égard des mines, carrières et tourbières tous les droits de l'usufruitier.

Article L451-12

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Les articles L. 451-1 et L. 451-9 sont applicables aux emphytéoses établies avant le 25 juin 1902 si le contrat ne contient pas de stipulations contraires.

Article L451-13

(inséré par Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 art. 1 Journal Officiel du 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982)

Ainsi qu'il est dit à l'article 689 du code général des impôts, l'acte constitutif de l'emphytéose est assujéti à la taxe de publicité foncière et aux droits d'enregistrement aux taux prévus pour les baux à ferme ou à loyer d'une durée limitée.

Les mutations de toute nature ayant pour objet soit le droit du bailleur, soit le droit du preneur, sont soumises aux dispositions du code général des impôts concernant les transmissions de propriété d'immeubles. Le droit est liquidé sur la valeur vénale déterminée par une déclaration estimative des parties.