

## Proposition de rédaction d'un texte sur le bail réel immobilier

### Le bail réel immobilier de droit privé

#### Article 1

Le bail réel immobilier est un contrat de bail de longue durée par lequel le bailleur confère au preneur un droit réel sur un immeuble bâti ou non bâti.

Il confère au preneur le droit de réaliser des constructions ou améliorations nouvelles.

Le droit réel immobilier qui résulte du bail porte tant sur le sol et sur les constructions existantes que sur les constructions nouvelles et améliorations.

#### Article 2

Les constructions existantes demeurent la propriété du bailleur ; les constructions et améliorations réalisées par le preneur en cours de bail sont la propriété de ce dernier et deviennent la propriété du bailleur à l'expiration du bail.

Toutefois, le bailleur et le preneur peuvent convenir de leurs droits respectifs de propriété tant sur les constructions existantes que sur les constructions ou ouvrages à réaliser.

#### Article 3

Le bail réel immobilier peut porter sur un lot de copropriété. Dans ce cas, le preneur exerce les droits et assume les obligations attachées à la qualité de copropriétaire.

#### Article 4

Le bail réel immobilier est consenti par les personnes qui ont le droit d'aliéner.

Il peut être consenti par les personnes publiques sur leur domaine privé.

Le preneur à bail réel immobilier ne peut consentir, même avec l'accord du bailleur, un bail réel immobilier sur l'immeuble qui lui a été donné à bail.

#### Article 5

Le bail réel immobilier est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut prévoir aucune faculté de résiliation unilatérale ni faire l'objet d'aucune tacite reconduction.

Sa durée peut être prorogée sans avoir pour effet de porter sa durée totale à plus de quatre-vingt-dix-neuf ans.

#### Article 6

Le preneur peut édifier, surélever, rénover toutes constructions et effectuer tous travaux sans l'accord du bailleur dans le respect des règles applicables à de telles opérations.

Le preneur peut démolir les constructions ou ouvrages existants ou qu'il a édifiés.

Le contrat de bail réel immobilier peut restreindre le droit du preneur de réaliser, sans l'accord du bailleur, tous ouvrages ou travaux de construction ou de démolition ou l'obliger à démolir en fin de bail toute construction existante ou construction édifiée par lui.

Le preneur ne peut opérer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble.

#### Article 7

Le contrat de bail réel immobilier peut obliger le preneur, sur l'immeuble objet du bail réel immobilier à notamment :

- édifier une ou plusieurs constructions ;
- surélever tout ou partie des constructions existantes ;
- rénover tout ou partie des constructions existantes quelles que soient l'ampleur et l'époque de la rénovation.

#### Article 8

Sauf stipulation contraire, le preneur est tenu de toutes les charges et obligations et de tous impôts qui incombent à un propriétaire.

Sauf stipulation contraire, le bailleur est tenu à l'égard du preneur des mêmes obligations que celles d'un vendeur d'immeuble à l'égard d'un acquéreur.

#### Article 9

Sauf stipulation contraire, le preneur doit maintenir, jusqu'à la fin du bail, en bon état d'entretien et de réparation les constructions existant lors de la conclusion du bail réel immobilier et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci.

### Article 10

Le preneur peut librement jouir de l'immeuble et des installations, ou constructions qu'il a pu, ou dû, édifier, et dispose des droits les plus étendus dans la jouissance et l'usage de ces biens dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la valeur de l'immeuble, ou à l'état dans lequel il a été convenu que ces immeubles, installations ou constructions seraient remis en fin de bail.

Toutefois, le contrat peut déterminer l'activité qui sera exercée dans l'immeuble objet du bail et subordonner à l'accord du bailleur tout changement d'activité.

### Article 11

Le droit réel conféré au preneur peut être hypothéqué ; ce droit peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions ou ouvrages édifiés en application des articles 6 et 7.

### Article 12

Le preneur peut librement céder son bail ou l'apporter en société. Le cessionnaire ou la société sont alors titulaires des mêmes droits et des mêmes obligations que le cédant. Celui-ci reste garant des obligations jusqu'à l'achèvement des constructions et des ouvrages qu'il s'était engagé à réaliser.

Le preneur peut être autorisé à céder son bail ou à l'apporter en société sur une partie de l'immeuble aux conditions agréées par le bailleur.

### Article 13

Le bail peut stipuler, en cas de cession par le preneur, un droit de préférence au profit du bailleur ou de toute personne que celui-ci pourra se substituer.

Dans ce cas, le bail doit stipuler le délai et les conditions d'exercice du droit de préférence, à peine de nullité de la clause relative à ce droit.

### Article 14

Le preneur peut librement consentir des baux et titres d'occupation de toute nature sur l'immeuble loué et sur les constructions qu'il a édifiées.

Les baux et titres d'occupation conclus par le preneur sont soumis au même régime que s'ils étaient consentis par un propriétaire.

Les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur l'immeuble loué et sur les constructions édifiées par le preneur s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier, sans que leurs bénéficiaires puissent invoquer un quelconque droit à l'encontre du bailleur.

Le contrat de bail réel immobilier peut prévoir que des baux et titres d'occupation consentis avec l'accord du bailleur sur l'immeuble loué et sur les constructions édifiées, ne s'éteindront pas à l'expiration du bail et seront poursuivis par le bailleur.

### Article 15

Le preneur doit mentionner la date d'extinction du bail réel immobilier dans les baux d'habitation qu'il consent en application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

À défaut, et par dérogation aux dispositions du troisième alinéa de l'article 14, les bénéficiaires du bail d'habitation consenti en application de la loi n° 89-462 du 16 juillet 1989 ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de dix-huit mois maximum à compter de la date d'extinction du bail réel immobilier moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer du bail d'habitation expiré et payable dans les mêmes conditions.

Dans cette hypothèse, le bailleur du bail réel immobilier est en droit de demander au preneur dudit bail réparation de son préjudice.

### Article 16

Le prix du bail réel immobilier peut être constitué de l'un ou plusieurs des éléments suivants :

- paiement à la signature du bail, ou à toutes autres dates fixées par les parties, d'un loyer librement convenu ;
- remise au bailleur, à l'issue du bail, avec ou sans indemnité, des constructions et ouvrages, que le preneur aura pu réaliser, dans l'immeuble, en exécution du bail ;
- transfert au bailleur, en cours de bail, avec ou sans indemnité, de la propriété de constructions et ouvrages, que le preneur aura pu réaliser, dans l'immeuble, en exécution du bail ;
- transfert au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, de la propriété d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles ;
- réalisation de travaux, constructions ou ouvrages sur un immeuble du bailleur autre que celui objet du bail réel immobilier.

### Article 17

Les servitudes passives, autres que celles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 11, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier.

### Article 18

Les parties déterminent dans le contrat de bail réel immobilier les conséquences de la destruction accidentelle des constructions et ouvrages ; à défaut, chaque partie peut demander en justice la résiliation du bail réel immobilier et les indemnités qui pourraient être dues.

## Le bail réel immobilier de droit privé

### Article 19

À défaut par le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du bail réel immobilier.

À défaut de paiement persistant du loyer du bail réel immobilier, plus de six mois après une mise en demeure signifiée par acte extra-judiciaire, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du bail réel immobilier.

Le preneur ne peut se libérer du loyer, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel immobilier en délaissant l'immeuble.

### Article 20

Au cas de résiliation amiable ou judiciaire, les créanciers hypothécaires auront dans un délai de six mois la faculté de se substituer dans les droits et obligations du preneur pour la poursuite du bail réel immobilier ou de substituer un nouveau preneur avec l'accord du bailleur.

Cet accord ne pourra être refusé que pour juste motif. La substitution a lieu dans les conditions des articles 2458 et 2460 du code civil.

### Article 21

Toute clause contraire aux dispositions du présent titre est réputée non écrite.

## Le bail réel immobilier administratif

### Article 1

Le bail réel immobilier administratif est un contrat administratif de longue durée par lequel une personne publique confie à une autre personne un droit réel sur tout ou partie d'un immeuble bâti ou non bâti constituant une dépendance du domaine public ou du domaine privé.

Il confère au preneur le droit de réaliser des constructions ou améliorations nouvelles.

Le droit réel immobilier qui résulte du bail porte tant sur le sol et les constructions existantes que sur les constructions nouvelles et améliorations.

### Article 2

Les constructions existantes demeurent la propriété du bailleur ; les constructions et améliorations réalisées par le preneur en cours de bail sont la propriété de ce dernier et deviennent la propriété du bailleur à l'expiration du bail.

Toutefois, le bailleur et le preneur peuvent convenir de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions ou ouvrages à réaliser.

### Article 3

Le bail réel immobilier administratif peut être conclu par une personne publique sur le domaine public dans l'un des buts suivants :

- l'accomplissement d'une mission de service public ;
- la réalisation d'une opération ou d'une activité d'intérêt général en rapport avec sa compétence ;
- la réalisation sur son territoire d'ouvrages destinés à un service public d'une autre personne publique ;
- la mise en valeur de l'immeuble objet du bail.

### Article 4

Le bail réel immobilier administratif ne peut être consenti que dans la mesure où il est compatible avec l'affectation de la dépendance domaniale sur laquelle il porte.

Il ne peut être consenti sur le domaine public naturel que pour la satisfaction des besoins d'intérêt public d'ordre maritime, balnéaire, touristique ou énergétique.

### Article 5

Le bail réel immobilier administratif est consenti par la personne de laquelle relève la gestion de la dépendance sur laquelle il porte. Lorsque la personne publique gestionnaire n'est pas propriétaire de la dépendance domaniale sur laquelle porte le bail, elle ne peut le consentir qu'avec l'accord de la personne publique propriétaire.

### Article 6

Lorsque le bail réel immobilier administratif répond aux critères des marchés publics, des concessions de travaux publics, des délégations de service public ou des conventions d'occupation du domaine public, il est conclu selon la procédure de publicité et de mise en concurrence correspondant à sa qualification.

À défaut d'être soumis à une procédure de publicité et de mise en concurrence imposées par une telle qualification, le bail fait l'objet d'une publicité.

### Article 7

Le preneur du bail réel immobilier administratif ne peut, même avec l'accord de la personne publique avec laquelle il a conclu un bail, consentir un bail réel immobilier administratif au profit d'une autre personne.

### Article 8

Le bail réel immobilier administratif est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans.

Il comporte une faculté de résiliation unilatérale par la personne publique pour un motif d'intérêt général, moyennant indemnité.

Il ne peut faire l'objet d'une tacite reconduction.

Il peut faire l'objet d'une prorogation sans que la durée totale du bail puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf ans.

### Article 9

Le preneur peut, sans l'accord du bailleur, édifier, surélever, rénover toutes constructions et effectuer tous travaux dans le respect des stipulations du bail et des règles applicables à de telles opérations.

Le preneur peut, avec l'accord du bailleur, démolir les constructions ou ouvrages existants ou qu'il a édifiés.

Le contrat de bail réel immobilier peut restreindre le droit du preneur de réaliser, sans l'accord du bailleur, tous ouvrages ou travaux de construction ou de démolition ou l'obliger à démolir en fin de bail toute construction existante ou construction édifiée par lui.

Le preneur ne peut opérer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble.

### Article 10

Le bail réel immobilier administratif peut obliger le preneur, sur l'immeuble objet du bail, à :

- édifier une ou plusieurs constructions ;
- surélever tout ou partie des constructions existantes ;
- rénover tout ou partie des constructions existantes quelles que soient l'ampleur et l'époque de la rénovation.

Lorsque le bail impose de telles obligations, le preneur ne peut, sauf stipulations contraires, réaliser d'autres ouvrages ou travaux.

### Article 11

Sauf stipulation contraire, le preneur est tenu de toutes les charges et obligations et de tous impôts qui incombent à un propriétaire.

Sauf stipulation contraire, le bailleur est tenu à l'égard du preneur des mêmes obligations que celles d'un vendeur d'immeuble à l'égard d'un acquéreur.

### Article 12

Sauf stipulation contraire, le preneur doit maintenir, jusqu'à la fin du bail, en bon état d'entretien et de réparation les constructions existant lors de la conclusion du bail réel immobilier administratif et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci.

### Article 13

Le preneur peut librement jouir de l'immeuble et des installations ou constructions qu'il a pu ou dû réaliser, et dispose des droits les plus étendus dans la jouissance et l'usage de ces biens dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la valeur de l'immeuble, à l'état dans lequel il a été convenu qu'il serait remis en fin de bail, au

but en vue duquel il a été consenti, et à la continuité du service public auquel se rapporte éventuellement l'immeuble qui est l'objet du bail.

Toutefois le bail peut déterminer l'activité qui sera exercée dans l'immeuble objet du bail et subordonner à l'accord du bailleur tout changement d'activité.

### Article 14

Le droit réel immobilier attribué au preneur peut être l'objet d'une hypothèque. Seuls les créanciers hypothécaires pourront exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits réels immobiliers résultant du bail.

### Article 15

Au cas de recours au crédit-bail, les clauses du crédit-bail doivent préserver les exigences propres à l'activité de service public ou d'intérêt général en vue de laquelle le bail réel immobilier administratif a été conclu. Elles doivent avoir obtenu l'accord de la personne publique qui a conclu ce bail.

### Article 16

Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions ou ouvrages édifiés en vertu du bail.

### Article 17

Le preneur ne peut céder en tout ou partie son bail réel immobilier administratif ou l'apporter en société qu'avec l'accord de la personne publique qui lui a consenti le bail.

Le refus de l'accord de la personne publique ne peut être motivé que par l'absence ou l'insuffisance des capacités techniques ou financières du cessionnaire du bail ou de la société à laquelle il serait apporté.

Le cessionnaire ou la société devient titulaire des mêmes droits et obligations que le cédant. Sous réserve de stipulations contraires, celui-ci reste garant des obligations jusqu'à l'achèvement des constructions et des ouvrages qu'il s'était engagé à réaliser.

### Article 18

Le bail réel immobilier administratif peut stipuler, en cas de cession par le preneur, un droit de préférence au profit de la personne publique qui a consenti le bail ou de toute personne qu'elle pourra se substituer.

Dans ce cas, le bail doit stipuler le délai et les conditions d'exercice du droit de préférence, à peine de nullité de la clause relative à ce droit.

### Article 19

Le preneur peut consentir des baux et titres d'occupation de toute nature ne conférant pas

## Le bail réel immobilier de droit privé

de droits réels sur l'immeuble loué et sur les constructions qu'il a édifiées.

Les baux et titres d'occupation conclus par le preneur sont soumis au même régime que s'ils étaient consentis par le propriétaire.

Les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur l'immeuble loué et sur les constructions édifiées par le preneur s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier administratif, sans que leurs bénéficiaires puissent invoquer un quelconque droit à l'encontre du bailleur.

Le contrat de bail réel immobilier administratif peut prévoir que les baux et titres d'occupation consentis avec l'accord du bailleur sur l'immeuble loué et sur les constructions édifiées, ne s'éteindront pas à l'expiration du bail et seront poursuivis par le bailleur.

### Article 20

Lorsque le bail réel immobilier administratif porte sur le domaine privé de la personne publique, le preneur doit mentionner la date d'extinction du bail réel immobilier administratif dans les baux d'habitation qu'il consent en application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

À défaut, et par dérogation aux dispositions du troisième alinéa de l'article 19, les bénéficiaires du bail d'habitation consenti en application de la loi n° 89-462 du 16 juillet 1989 ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de dix-huit mois maximum à compter de la date d'extinction du bail réel immobilier administratif moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer du bail d'habitation expiré et payable dans les mêmes conditions.

Dans cette hypothèse, le bailleur du bail réel immobilier administratif est en droit de demander au preneur dudit bail réparation de son préjudice.

### Article 21

Le preneur doit mentionner dans les baux qu'il consent la date d'extinction du bail réel immobilier administratif ainsi que les possibilités de résiliation par la personne publique.

### Article 22

Le prix du bail réel immobilier administratif peut être constitué de l'un ou plusieurs des éléments suivants :

- paiement à la signature du bail ou à toutes autres dates fixées par les parties, d'un loyer librement convenu ;
- remise au bailleur, à l'issue du bail, avec ou sans indemnité, des constructions et ouvrages, que le preneur aura pu réaliser, dans l'immeuble, en exécution du bail ;
- transfert au bailleur, en cours de bail, avec ou sans indemnité, de la propriété de

constructions et ouvrages, que le preneur aura pu réaliser, dans l'immeuble, en exécution du bail.

### Article 23

Les servitudes passives autres que celles mentionnées à l'article 16, les privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur, s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier administratif.

### Article 24

Les parties déterminent dans le bail réel immobilier administratif, les conséquences de la destruction accidentelle des constructions et ouvrages ; à défaut, chaque partie peut demander en justice la résiliation du bail réel immobilier administratif et les indemnités qui pourraient être dues.

### Article 25

À défaut par le preneur d'exécuter l'une ou l'autre de ses obligations contractuelles, le bailleur peut demander en justice la résiliation du bail réel immobilier administratif.

À défaut de paiement persistant du loyer du bail réel immobilier, plus de six mois après une mise en demeure signifiée par acte extrajudiciaire, le bailleur peut demander en justice la résiliation du bail réel immobilier administratif.

Le preneur ne peut se libérer du loyer ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel immobilier administratif en délaissant l'immeuble.

### Article 26

Au cas de résiliation amiable ou judiciaire, les créanciers hypothécaires auront dans un délai de six mois la faculté de se substituer dans les droits et obligations du preneur pour la poursuite du bail réel immobilier administratif ou de substituer un nouveau preneur avec l'accord du bailleur.

Le refus de l'accord de la personne publique ne peut être motivé que par l'absence ou l'insuffisance des capacités techniques ou financières du nouveau preneur ou de la société à laquelle il serait apporté.

La substitution a lieu dans les conditions des articles 2458 et 2460 du code civil.

### Article 27

Au cas de résiliation unilatérale, l'indemnité due par le bailleur au preneur sera attribuée sans qu'il y ait besoin de délégation expresse aux créanciers privilégiés ou hypothécaires selon leur rang.

### Article 28

Toute clause contraire aux dispositions du présent titre est réputée non écrite.