

Identification: DE - 44657 - 18.08.2025

DE - bail emphytéotique de 18 ans - preneur réputé propriétaire des biens édifiés pendant la durée du bail - il perd par l'effet de la résiliation son droit de propriété temporaire et permet au bailleur d'accéder à la propriété des constructions avant l'expiration du bail - transfert de propriété - mutation soumis aux droits d'enregistrement des mutations d'immeubles - droit de vente assis sur le montant de l'indemnité que le bailleur doit verser au preneur - Art Lp 272 I du CI

QUESTION

La société P a conclu en 2013 un bail emphytéotique de 18 ans avec la société L sur un terrain lui appartenant. Dans le cadre de ce bail, la société L devait y édifier une usine de production moyennant une redevance mensuelle applicable entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2021, puis une redevance à hauteur d'un quart du montant de la redevance précédente, à compter du 1^{er} janvier 2022. Suite aux problèmes financiers de la société L rencontrés depuis la crise du 13 mai 2024, le bailleur envisage de mettre fin audit bail.

Quels sont les droits d'enregistrement applicables dans le cas de cette résiliation de bail ?

RÉPONSE

En présence d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et sauf stipulation contraire, le preneur est en principe propriétaire temporaire des constructions édifiées pendant toute la durée du bail.

En l'occurrence, il ressort effectivement des termes du bail que "le preneur sera propriétaire des infrastructures et des constructions qu'il aura pu réaliser sur le terrain loué".

Aussi, il est stipulé qu'il "profitera du droit d'accession pendant toute la durée du bail". Cela signifie que, dès qu'il édifie des constructions sur le terrain loué, ces constructions deviennent sa propriété. Ce n'est pas le bailleur qui en devient propriétaire dès leur réalisation, mais bien le preneur, pour la durée du contrat.

Par ailleurs, le bail confère au preneur la capacité de "consentir une hypothèque sur le droit qu'il tient sur le fonds loué, en tout ou en partie, ou sur tout ou partie du droit réel qui lui appartiendra sur le fonds loué, totalement ou partiellement". La possibilité d'hypothéquer un bien ou un droit est une prérogative fondamentale du propriétaire ou d'un titulaire d'un droit réel très étendu, ce qui est caractéristique d'un droit de propriété.

En outre, il incombe au preneur également de "solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment les permis de construire", de faire assurer ces constructions contre divers risques (incendie, explosions, cataclysmes naturels), et de les entretenir en bon état. Ces responsabilités, notamment la demande de permis et l'assurance, sont typiques de celles d'un propriétaire. De plus, il supportera "tous impôts, taxes et contributions et autres charges de la propriété, auxquels les infrastructures et les aménagements réalisés par lui sur le terrain loué pourront être assujettis".

Ces éléments vont bien au-delà d'un simple droit de jouissance, qui se limiterait généralement à l'usage d'un bien existant et non à la capacité de construire et de disposer d'un droit réel sur ces constructions.

Ainsi, lorsque le preneur est réputé propriétaire temporaire des constructions édifiées, il perd, par l'effet de la résiliation, son droit de propriété temporaire et permet au bailleur d'accéder à la propriété de cette construction avant l'expiration du bail. En entraînant le transfert de propriété de l'immeuble, la résiliation constitue donc une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations d'immeubles conformément au 1) de l'article 272 I du code des impôts (en ce sens, pour le bail à construction, Cass. com. 19 juin 2001, n° 98-14.707 (n°1233 FS-P), DGI c/ Haucourt Vannier es q. et Epoux Lemasson.).

Le droit de vente est alors assis sur le montant de l'indemnité que le bailleur doit verser au preneur.

En effet, il n'existe pas en Nouvelle-Calédonie de doctrine fiscale permettant de taxer au droit fixe les résiliations anticipées de baux emphytéotiques.