Image not found or type unknown

La libre cession du bail à construction

publié le **08/07/2015**, vu **18408 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La troisième chambre civile de la Cour de Cassation a considéré, dans un arrêt du 24 septembre 2014, que le bail à construction confère un droit réel immobilier et que la clause limitant la liberté de céder du preneur était nulle. En l'espèce, une société donnait à bail un volume dépendant d'un ensemble immobilier. Le preneur initial avait cédé ses droits à une nouvelle société. Cette société avait elle-même procédé à une cession.

La troisième chambre civile de la Cour de Cassation a considéré, dans un arrêt du 24 septembre 2014, que le bail à construction confère un droit réel immobilier et que la clause limitant la liberté de céder du preneur était nulle.

En l'espèce, une société donnait à bail un volume dépendant d'un ensemble immobilier. Le preneur initial avait cédé ses droits à une nouvelle société. Cette société avait elle-même procédé à une cession.

Suite à l'absence de paiement des loyers et l'invocation de la clause résolutoire, le bailleur contestait en justice la qualification de bail à construction. Il demandait, à défaut, la résolution aux torts du cédant, pour manquement à ses obligations d'entretien et de paiement des loyers.

La Cour de Cassation a rejeté le pourvoi et a retenu que la clause soumettant la cession à l'agrément du bailleur est nulle et de nul effet. Elle a considéré que cette clause constitue une restriction au droit de céder du preneur qui est contraire à la liberté de cession.

Le bail à construction est régi par les articles L. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

I. Le bail à construction

L'article L. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation dispose que « le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier ».

Par le bail à construction, le preneur à bail s'engage à titre principal à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en l'état pendant toute la durée du bail.

Sa durée est de 18 à 99 ans.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction (article L 251-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Au terme du bail, les constructions reviennent au bailleur.

La Cour de Cassation a tranché dans le sens de l'inapplication du statut des baux commerciaux dans le cas d'un bail à construction (Cass. 3e civ., 11 mai 1988). Il s'ensuit que le preneur n'a pas droit au renouvellement ni au paiement de l'indemnité d'éviction, le bail commercial renouvelé

portant sur un immeuble compris dans un bail à construction qui se trouve révoqué par l'effet de la loi à la date d'expiration de ce bail à construction (Cass. 3e civ., 14 nov. 2007; Cass. 3e civ., 26 déc. 2007).

II. La cession du bail à construction

Ce droit peut être hypothéqué et peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière (article L251-3 du Code de la construction et de l'habitation).

En outre, le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société (Article L251-3 du Code de la construction et de l'habitation).

L'article L. 251-8 du même code précise que cette possibilité de cession par le preneur de tout ou partie de ses droits est d'ordre public.

La Cour de Cassation a considéré que le bail à construction offre un droit réel immobilier au preneur (Cass. 3e civ., 24 sept 2014).

La cession du bail à construction ne peut faire l'objet d'aucune restriction (Cass. 3e civ., 24 sept 2014).

La clause résolutoire ne peut porter atteinte à la liberté de la cession du bail à construction.

La clause soumettant la cession à l'agrément du bailleur est nulle (Cass. 3e civ., 24 sept 2014).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan Dray

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 Paris

tél: 09.54.92. 33. 53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés