



14ème législature

Question N° : 103883	De M. Philippe Nailet (Socialiste, écologiste et républicain - Réunion)	Question écrite
Ministère interrogé > Outre-mer		Ministère attributaire > Outre-mer
Rubrique >outre-mer	Tête d'analyse >réglementation	Analyse > baux emphytéotiques. perspectives.
Question publiée au JO le : 18/04/2017 Date de changement d'attribution : 18/05/2017 Question retirée le : 20/06/2017 (fin de mandat)		

Texte de la question

M. Philippe Nailet attire l'attention de Mme la ministre des outre-mer sur l'ordonnance n° 2016-391 du 31 mars 2016, recodifiant les dispositions relatives à l'outre-mer du code rural et de la pêche maritime. Les baux emphytéotiques trouvent leur siège dans le code rural, mais trouvent à s'appliquer et à être utilisés dans tous milieux, y compris urbains. L'outre-mer est traitée de manière spécifique dans le code à certains endroits. Régi par le code rural, le bail emphytéotique est cependant utilisable pour construire des bâtiments d'habitation, commerciaux ou industriels sur un terrain nu, ou pour rénover de tels bâtiments, en milieu rural ou urbain. Le bail emphytéotique est un contrat par lequel le bailleur confère au preneur un droit réel immobilier spécial sur un immeuble. Ce droit confère des prérogatives plus étendues que le louage ordinaire d'immeuble. Ce contrat a été employé à l'origine pour mettre en valeur des immeubles ruraux : exécution de travaux importants pour mettre en culture des terres en friche, transformation profonde du mode d'exploitation de terres cultivées, construction de bâtiments d'exploitation. Proche du bail à construction, il s'en différencie pour autant sur un point essentiel : la faculté d'apporter des améliorations (culturales ou immobilières), ou de construire, propre au bail emphytéotique s'oppose à l'obligation essentielle d'édification d'une construction inhérente au bail à construction. Or l'ordonnance n° 2016-391 du 31 mars 2016, supprime la possibilité de conclure des baux emphytéotiques en outre-mer. L'exploitation de biens immobiliers en milieu urbain ne peut s'appuyer sur cette base légale, pour laisser place à des contrats sui generis. Il souhaite savoir les mesures mises en œuvre par le Gouvernement pour empêcher les distorsions avec le territoire hexagonal et l'interroge sur la possibilité de conserver l'application des baux emphytéotiques en outre-mer, particulièrement en milieu urbain.