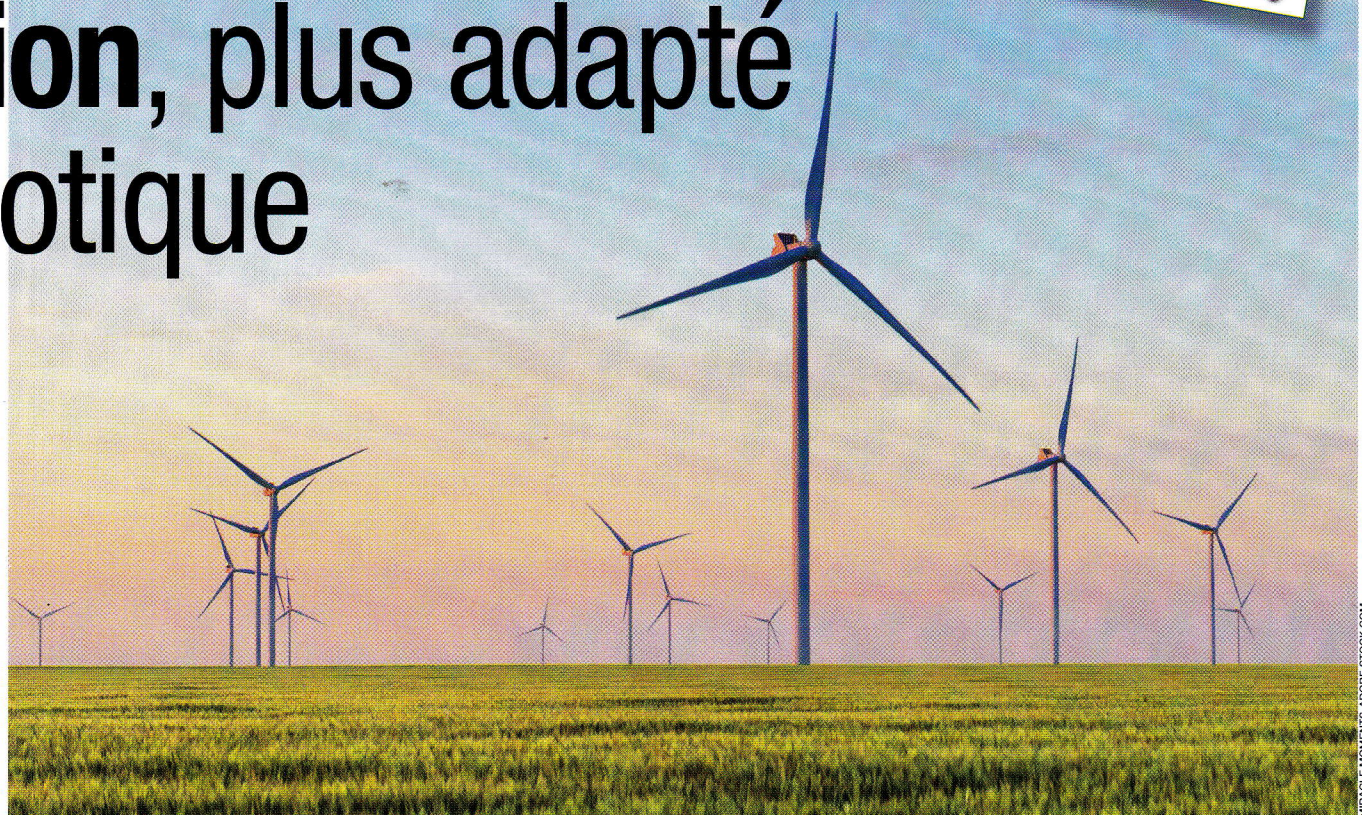


tion, plus adapté éotique



à construction pourraient se ressembler. Cependant de vraies différences existent et chaque bail doit être utilisé de manière adéquate avant toute conclusion d'acte.

Des baux similaires à première vue

Tous les deux consentis pour de très longues durées (de 18 à 99 ans), le bail emphytéotique et le bail à construction ne peuvent, au terme du contrat, se proroger tacitement (L 451-1 CRPM, L 251-1 CCH).

Ces baux confèrent également au locataire un droit réel immobilier susceptible d'être hypothéqué puisque le preneur a une totale jouissance du bien loué. Cette jouissance exclusive inclut, en outre, la possibilité pour le locataire de sous-louer les biens ou encore de les céder librement à un tiers, une autre société éolienne par exemple, durant toute la durée de la location. Le propriétaire bailleur ne pouvant aucunement interdire ou limiter cette prérogative par clause (Civ., 3^e 7 avril 2004). De même la jurisprudence exclut les clauses de responsabilité solidaire du locataire avec le cessionnaire (Civ., 3^e 3 octobre 1991).

Dans l'hypothèse où le bailleur n'a pas sa pleine capacité et au vu de la longue durée du contrat, le conseil de famille ou la personne désignée doit donner son autorisation à la conclusion du bail. En outre, en cas de bailleurs indivisaires, l'accord de tous est requis à peine de nullité.

Sur le plan des formalités, comme tous les baux à long terme ils doivent être publiés auprès du service de la publicité foncière du lieu de l'immeuble.

Des régimes propres à chaque contrat

Une première distinction apparaît quant à l'objet et les obligations des deux baux. Le bail emphytéotique a pour objet l'amélioration du bien par le locataire contrairement au bail à construction qui, lui, oblige le locataire à édifier des constructions. Ainsi l'obligation de construire n'est pas déterminante dans l'emphytéose mais intrinsèque dans le bail à construction qui à défaut de réalisation encourt la résolution aux torts du locataire. En l'espèce, par son objet trop large, l'emphytéose n'est pas adaptée au projet éolien, la société éolienne n'a, en

effet, qu'une faculté de construire alors que parallèlement le propriétaire se voit priver de la jouissance de son bien.

La seconde distinction réside dans le sort des constructions en fin de bail, qui est radicalement différent selon le contrat. Dans le bail emphytéotique les immeubles reviennent au bailleur et sans indemnité à défaut de stipulations contraires. Ainsi le bailleur se verra propriétaire des éoliennes au terme du contrat et financièrement responsable de leur démantèlement. Le choix du bail à construction permet aux parties de convenir de leurs droits respectifs de propriété, le principe d'accession immobilière n'étant pas d'ordre public.

Enfin, le bail à construction doit être privilégié en ce qu'il permet d'insérer des restrictions limitant l'activité du locataire à l'opposé de l'emphytéose. Le bailleur peut alors imposer au locataire de rendre les biens dans l'état où ils se trouvaient au commencement du bail, nus et libérés de toute construction.

En définitive, le bail à construction est plus approprié à la sécurisation du contrat passé avec la société éolienne. ■

Propriété Privée Rurale Services