



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux à construction

Question écrite n° 66008

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann expose à M. le ministre de l'intérieur le cas d'une commune ayant consenti un bail à construction à une association locale conduisant une mission d'intérêt général. La commune souhaite insérer dans ledit bail, une disposition interdisant au preneur, compte tenu de ce que la construction sera affectée à une mission d'intérêt général, de céder tout ou partie de ses droits ou de les apporter en société. Elle lui demande s'il est possible d'insérer une telle disposition dans un bail à construction ou si les dispositions de l'article L. 251-3 du code de la construction et de l'habitation y font obstacle comme étant d'ordre public.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article L251-1 du code de la construction et de l'habitation, le bail à construction est « le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ». Conformément aux dispositions de l'article L251-3 de ce même code, le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier et ce dernier peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. La liberté du preneur de céder ses droits ou de les apporter en société est d'ordre public comme le prévoit l'article L251-8 du même code. La jurisprudence a d'ailleurs rappelé à maintes reprises le caractère d'ordre public de ces dispositions, en précisant que toute clause du contrat de bail qui constitue une restriction au droit de céder du preneur est nulle et de nul effet (cassation, 3ème chambre civile du 24 septembre 2014, no 13-22357). Dans ces conditions, toute clause interdisant au preneur d'un bail à construction de céder tout ou partie de ses droits ou de les apporter en société encourrait l'annulation contentieuse. La nature de l'activité du preneur, à savoir une mission d'intérêt général, n'a, en réalité, aucune incidence sur cet article du code dont le caractère d'ordre public prévaut sur toute autre considération.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66008

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Intérieur

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 octobre 2014](#), page 8555

Réponse publiée au JO le : [21 février 2017](#), page 1517