



Article 937 à 950 du code rural, bail emphytéotique

Par Visiteur

Que signifie dans un Bail emphytéotique la formule, ce bail a un caractère rural suivant les articles 937 à 950 du code rural.

Que veut dire la phrase donne un droit réel au preneur.

Le Bail emphytéotique d'une telle teneur peut-il être assimilé à une autorisation de sous-location.

Salutations merci.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Que signifie dans un Bail emphytéotique la formule, ce bail a un caractère rural suivant les articles 937 à 950 du code rural.

J'aurai besoin de savoir d'où est-ce que vous tirez le numéro de ces articles?

En effet, le Code rural a été réformé en 1999 et ces articles ne sont plus les bons. Impossible donc de connaître les tenants et les aboutissants de ces articles.

Cela étant, je pense savoir ce à quoi vous faites référence. Le bail emphytéotique est un bail dont les effets sont régis par le Code rural (mais plus par ces articles). Un tel bail est donc nécessairement conclut dans ce cadre rural.

Que veut dire la phrase donne un droit réel au preneur.

C'est une expression juridique "pure et dure". En droit, on distingue le droit personnel qui est un droit envers une personne (exemple: une créance contre quelqu'un, c'est le cas d'un bail d'habitation classique) et le droit réel. Le droit réel est un droit sur une chose et non contre une personne.

En clair, cela signifie que le titulaire d'un bail emphytéotique a des droits qui sont beaucoup plus proches de celui d'un propriétaire que de celui d'un locataire. Ceci étant tenu au fait que le bail rural a vocation à durer longtemps et qu'il est très difficile de le résilier.

Le Bail emphytéotique d'une telle teneur peut-il être assimilé à une autorisation de sous-location.

Conformément à l'article L451-1 du Code rural, le preneur d'un bail emphytéotique disposant d'un droit réel sur le bien, il peut tout à fait sous-louer les immeubles donnés en bail emphytéotique.

Donc à votre question, la réponse est oui.

Très cordialement.

Par Visiteur

Ce bail emphytéotique a été conclu au mois de juin 1988 pour une durée de 99 ans, je crois que les articles 937 à 950 sont de l'ancien code en vigueur avant 1988.

Peut-on appliquer aujourd'hui de nouveaux articles alors que le bail a été conclu avec des articles en vigueur.

L'administration peut-elle, alors qu'il y a un droit réel invoqué l'article 92 du CGI et requalifier les résultats de la SCI bénéficiaire du bail en bénéfices non commerciaux.

Alors que le bail emphytéotique a été fait pour une gestion de patrimoine familial, c'est-à-dire que l'ensemble des biens donnés à la SCI bénéficiaire comporte plusieurs éléments biens personnels (une villa, un chalet) et des éléments d'une société civile à savoir un local sur un terrain, cette société civile possède d'autres locaux qu'elle a aussi donnés à bail emphytéotique à une autre société civile.

Merci de me renseigner, salutations.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ce bail emphytéotique a été conclu au mois de juin 1988 pour une durée de 99 ans, je crois que les articles 937 à 950 sont de l'ancien code en vigueur avant 1988.

Après recherche, il s'avère que déjà dans le code rural ancien de 1988, les dispositions des articles 937 à 950 n'existaient pas.

Peut-on appliquer aujourd'hui de nouveaux articles alors que le bail a été conclu avec des articles en vigueur.

Oui, dès lors que les règles sont d'ordre public.

Donc tout dépend ici.

Si votre bail prévoit expressément qu'il s'agit d'un bail emphytéotique alors la sous location est totalement autorisée.

Si en revanche, votre bail est moins clair ou qu'il interdit expressément la sous-location, alors il peut y avoir un problème d'interprétation sur lequel il faudrait mener une étude approfondie du bail.

L'administration peut-elle, alors qu'il y a un droit réel invoqué l'article 92 du CGI et requalifier les résultats de la SCI bénéficiaire du bail en bénéfices non commerciaux.

IL n'y a absolument aucun lien entre l'existence d'un droit réel, et l'imposition de ces résultats dans les BNC. Ici, ce n'est d'ailleurs pas très surprenant. La sous-location d'immeuble nu est toujours imposée dans le cadre des BNC.

Très cordialement.