

# LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE, une opportunité pour les monuments historiques



Issu du droit romain, le bail emphytéotique (ou emphytéose) n'est pas nouveau mais, face aux défis auxquels sont confrontés certains monuments historiques, il fait désormais partie de la palette des outils juridiques adaptés à la gestion de ces monuments. Éclairage sur ce dispositif, à partir d'études de cas.

PAR ARMELLE VERJAT, DOCTEUR EN DROIT  
CHRISTEL DE NOBLET, DOCTEUR EN DROIT

INTERVIEWS PAR ANNE-SOPHIE BELLAMY-BIARD, JURISTE À LA DEMEURE HISTORIQUE

Le bail emphytéotique relatif au château de Dampierre-sur-Boutonne est le premier bail signé depuis l'ouverture du régime fiscal aux emphytéotes.  
© Eric Sander

## Sommaire

<b>UN BAIL STRICTEMENT ENCADRÉ</b>	<b>P. 27</b>
UN BAIL DE LONGUE DURÉE	
UN BAIL LIBREMENT CESSIBLE	
UN LOYER MODESTE	
<b>UN OUTIL AU SERVICE DES MONUMENTS HISTORIQUES</b>	<b>P. 30</b>
UN OUTIL DE TRANSMISSION	
DES ACTEURS MULTIPLES	
DES USAGES VARIÉS	
UNE PRÉSERVATION GARANTIE ?	
<b>UNE FISCALITÉ RÉNOVÉE</b>	<b>P. 38</b>
IMPÔT SUR LE REVENU	
DROITS D'ENREGISTREMENT ET DE MUTATION	
IMPÔTS LOCAUX	
IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE	
<b>TROIS EXEMPLES EUROPÉENS</b>	<b>P. 40</b>

## UN BAIL strictement encadré

PAR ARMELLE VERJAT, DOCTEUR EN DROIT

**B**ail de longue durée, l'emphytéose confère au preneur (l'emphytéote) un droit réel immobilier, susceptible d'hypothèque et de cession<sup>(1)</sup>. Il répond à des caractéristiques précises, dont le non-respect peut entraîner sa requalification en bail ordinaire.

**Un bail de longue durée**  
L'emphytéose ne peut être conclue pour moins de 18 ans, ni pour plus de 99 ans. Sa poursuite est toutefois possible au-delà, sous réserve de la signature d'un nouveau contrat, la loi interdisant toute prolongation tacite. En outre, le droit de jouissance

(1) Art. L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime.



## 3 questions à Marine Hédelin

Bailleur privé  
Château de  
Dampierre-sur-Boutonne  
(Charente-Maritime)

**Anne-Sophie Bellamy :** En avril 2017, vous avez, avec votre époux Jean-Louis, confié pour trente ans, à Guillaume Kientz, conservateur au musée du Louvre, la charge de votre monument, avec l'objectif de lui donner une nouvelle chance. Pourquoi avez-vous envisagé cette solution ?

**Marine Hédelin :** C'est en lisant l'édito de Jean de Lambertye, paru dans la revue *Demeure Historique*, que nous avons découvert la solution du bail emphytéotique. Cet outil permet de laisser la possibilité à un jeune de faire vivre un monument sans avoir à l'acquérir et de passer une génération en matière de transmission. Mon petit-fils Aurélien aura ainsi une chance de reprendre un jour le monument. En optant pour le bail emphytéotique, nous nous sommes volontairement dépossédés de ce qui a guidé notre vie au profit de l'avenir et du monument.

**A.-S.B. :** Qu'est-ce qui a déterminé pour vous le choix de l'emphytéote ?

**M.H. :** Il est essentiel d'avoir une affinité avec l'emphytéote de trouver quelqu'un de dynamique et de cultivé. Guillaume

est venu vers nous après la publication d'un article de presse dans lequel nous évoquons notre projet, il me semble être le mieux armé pour développer le château notamment en raison de son parcours professionnel. De plus il est très bien entouré ce qui est essentiel.

**A.-S.B. :** Quels sont les avantages et les inconvénients d'un tel modèle ?

**M.H. :** C'est très réconfortant de savoir que le monument est entre de bonnes mains. Si la redevance que je perçois est très faible, j'espère que le monument gardera sa vocation culturelle et pourra être le support de nouveaux projets. Mais il est angoissant de ne plus être partie prenante de la vie quotidienne du monument, depuis la signature du bail, je me sens amputée d'une partie de moi-même.

La procédure qui a donné lieu à la signature du bail fut longue et éprouvante, le sort des meubles est complexe et la période de transition est parfois difficile à gérer.

**Mon conseil :** Bien fixer par écrit l'ensemble des modalités du bail, afin de faciliter la transition et de sécuriser les parties.



Guillaume Kientz, le preneur, souhaite conserver la vocation culturelle du château de Dampierre-sur-Boutonne réputé pour sa célèbre galerie alchimique.  
© Eric Sander

du preneur ne peut présenter un caractère précaire. Aussi, la résolution du bail ne peut résulter de la seule volonté du bailleur (le propriétaire) qui souhaiterait par exemple vendre son bien. S'il décède, ses héritiers doivent poursuivre les relations contractuelles jusqu'au terme du bail, sauf à vendre le monument grevé de l'emphytéose.

### Un bail librement cessible

La capacité de céder librement du contrat et signifie que l'emphytéote peut vendre le droit réel immobilier résultant du bail ou encore l'hypothéquer, et ce sans autorisation préalable du bailleur. Dès lors, la personne que le propriétaire choisit en début de bail n'est pas nécessai-

rement celle qui le finira, soit par décision de l'emphytéote, soit en raison de son décès. Dans cette dernière hypothèse, les héritiers de l'emphytéote sont tenus de poursuivre le bail, ou de céder le droit en résultant.

### Un loyer modeste

Pour beaucoup, l'emphytéose suppose le versement d'un loyer (dit canon emphytéotique) modique, voire symbolique. Si cette pratique reste encore très répandue, elle n'est pas exclusive d'une redevance substantielle, sous réserve toutefois qu'elle ne constitue pas l'essentiel de la rémunération du propriétaire du bien.

En effet, le loyer est généralement fixé en fonction des travaux et améliorations pris en charge par le preneur, car ce dernier doit les restituer en fin de bail, sans pouvoir les détruire ou réclamer une quelconque indemnité<sup>(2)</sup>. Là réside l'un des intérêts de l'emphytéose pour le bailleur. ■

### LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE DIT DE VALORISATION

Créé à l'occasion des débats sur le devenir de l'hôtel de la Marine à Paris, le bail emphytéotique administratif, dit de valorisation, est régi par l'article L. 2341-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, qui renvoie aux dispositions du Code rural et de la pêche maritime. Il vise les biens immobiliers appartenant au domaine public ou privé de l'État (ou de certains établissements publics) et a pour objet leur restauration, leur réparation ou leur mise en valeur. Le preneur peut être une collectivité ou un établissement public, ou encore une personne privée (particulier ou entreprise).

(2) Art. L. 451-7 du Code rural et de la pêche maritime.



## 3 questions à Guillaume Kientz

Preneur privé  
Château de  
Dampierre-sur-Boutonne  
(Charente-Maritime)

**Anne-Sophie Bellamy :** Pourquoi avoir opté pour la solution du bail emphytéotique ?

**Guillaume Kientz :** Ma famille et moi avons le projet de reprendre une propriété familiale qui n'a pas abouti. La solution que nous avons alors envisagée était le bail emphytéotique. C'est un mode de transmission comparable à ce qui se pratique au Royaume-Uni où l'on est davantage usufruitier que propriétaire au sens strict. À Londres, par exemple, il est souvent possible de n'acheter que « des années » d'appartements.

**A.-S.B. :** Qu'est-ce qui vous a attiré vers ce monument spécifiquement ?

**G.K. :** Pour nous, Dampierre est avant tout une démarche, celle de Jean-Louis et Marine Hédelin. Leur passion, leur engagement, leur sens exemplaire de la responsabilité qui les a poussés à placer l'avenir de Dampierre avant tout nous a touchés. Je veux saluer ici la modernité de leur démarche et rendre hommage à Jean-Louis Hédelin qui nous a quittés très récemment. Notre première visite et l'étude à froid de la situation, des points négatifs comme des points positifs, nous

ont décidé. L'adhésion familiale a été collective et c'était une condition non négociable car ce n'est pas une aventure à engager seul, ni à moitié.

**A.-S.B. :** Comment avez-vous géré la période de transition et quels sont les avantages et les inconvénients de cette solution ?

**G.K. :** La période de transition a été longue. Nous avons essuyé les plâtres et à côté de toutes les formalités interminables, il fallait lancer la saison. Heureusement, la bonne entente et l'intelligence de nos relations ont surmonté sans encombre cette phase. Les avantages sont nombreux, c'est un système vertueux qui établit clairement que nous ne sommes qu'un maillon d'une chaîne, un passeur de patrimoine dont la propriété réelle, c'est-à-dire symbolique, est celle de tous. Je ne crois pas qu'il y ait d'inconvénients de principe si la situation et l'équilibre de l'accord sont sains. La seule chose à craindre est le désengagement de l'emphytéote dans les derniers temps du bail, en terme d'investissement notamment, mais il y a sûrement des idées à trouver pour inciter, si besoin, ou récompenser les comportements exemplaires.



## 3 questions à Josselin de Rohan

Bailleur privé – preneur public  
Château de Pontivy  
(Morbihan)

**Armelle Verjat :** En 1953, votre père confie le château de Pontivy à la commune, dans le cadre d'un bail emphytéotique de 99 ans, dans quelles circonstances ?

**Josselin de Rohan :** Ce bien de famille, connu à Pontivy sous le nom de « château des Rohan », représentait une lourde charge en raison du mauvais état des lieux. Mon père a jugé préférable que la ville de Pontivy assume la totalité des restaurations à effectuer, contre un loyer symbolique d'un franc par an.

**A.V. :** Pourquoi avoir mis fin à ce bail en 2015 ?

**J.R. :** En mars 2015, un grave sinistre a eu lieu sur le château avec l'écroulement de la courtine et d'une partie d'une tour, en raison de grosses intempéries. Les devis de restauration étaient très élevés. La municipalité de Pontivy, à laquelle il revenait d'assumer le coût des travaux, a émis le vœu que je lui cède le château pour l'euro symbolique. J'ai consenti à cette demande, considérant qu'il était normal de

concilier le droit avec le fait, et de permettre ainsi à la ville de Pontivy de devenir propriétaire d'un bien dont elle assumait déjà toutes les contraintes.

Ayant déjà la charge du château de Josselin, qui nécessite de lourds travaux chaque année, je suis satisfait de cette solution, qui n'a rien changé pour moi sur le plan financier, et qui me paraissait être une réponse adaptée à une demande légitime de la ville.

**A.V. :** Que pensez-vous du bail emphytéotique ?

**J.R. :** Si la municipalité du lieu où se trouve le monument entretient des rapports de confiance avec le propriétaire, ce qui était le cas de ma famille à Pontivy, la solution du bail emphytéotique me semble être une solution intéressante et valable pour certains monuments et propriétaires.

**Mon conseil :** Entretien des relations de confiance avec le preneur du bail.



Après plus de 60 ans d'emphytéose, le château des Rohan à Pontivy a été vendu au preneur : la commune.

© DR



## 3 questions à Édith de Pange

Bailleur privé - preneur public  
Château de Pange  
(Moselle)



**Anne-Sophie Bellamy :** Vous avez deux baux emphytéotiques successifs. Un premier bail, après la guerre, consenti à une association visant le château et le parc, fut dissous au bout de vingt ans. Puis, en 1984, vous avez signé un bail emphytéotique de trente ans, renouvelable, au profit de la commune qui y a installé une école maternelle dans les dépendances. Pourquoi le premier bail n'a-t-il pas fonctionné ?

**Édith de Pange :** Le grand-oncle de mon mari a fait le choix après la guerre de louer Pange à une association. Ce fut une généreuse mais mauvaise idée. Pour

résumer les choses ainsi que l'avait parfaitement fait l'académicien Maurice Rheims : « On a marié l'inutilisable à l'irréparable. »

**A.-S.B. :** Quels sont les avantages et inconvénients de cette solution ?

**É.P. :** Le bail emphytéotique signé par mon mari avec la commune a permis de ne pas supporter l'entretien des bâtiments réservés à l'école maternelle. Ce qui pose problème aujourd'hui c'est le manque d'entretien dû à l'approche de la fin du bail et surtout d'un projet de

En 1983, au terme de 30 ans de baux emphytéotiques avec l'association "Aérium de Pange" puis avec la Caisse d'allocation familiale de la Moselle, Roland et Édith de Pange sont venus vivre à Pange, pour rendre son passé et son âme au château.

© Esprit de France

construction d'une école maternelle.

**A.-S.B. :** Quel bilan tirez-vous de cette expérience ?

**É.P. :** Je dirais que le projet du locataire doit avant tout conserver l'esprit d'un lieu. L'école maternelle a été une réussite, permettant aux écoliers de Pange (dont nos 5 enfants) de profiter du jardin et du parc. Et pour nous, des voisins parfaits...

**Mon conseil :** Le projet du locataire doit avant tout conserver l'esprit du lieu.

## UN OUTIL AU SERVICE des monuments historiques

PAR ARMELLE VERJAT, DOCTEUR EN DROIT



L'EPCC, emphytéote du château de la Roche-Guyon, multiplie les investissements pour restaurer et valoriser le monument.  
© DR

Bien que régi par le Code rural et de la pêche maritime, le bail emphytéotique n'est pas réservé aux immeubles à usage agricole. Il peut sans aucun doute viser un monument historique, situé en zone urbaine ou rurale, quel que soit son usage passé, présent ou futur.

### Un outil de transmission

Le bail emphytéotique s'avère particulièrement adapté à tout monument historique dont le propriétaire (public ou privé) ne dispose pas des revenus, des compétences ou du temps nécessaires à sa préservation, mais ne peut se résoudre à le vendre, pour

des raisons politiques, familiales ou affectives. Il peut également être utilisé pour éviter le morcellement d'un ensemble historique et artistique, pour des raisons notamment financières. Ainsi, le propriétaire peut limiter l'emphytéose au bâtiment principal, au jardin, ou encore à une ou plusieurs dépendance(s).

### Des acteurs multiples

Les baux emphytéotiques visant un monument historique concernent nombre d'acteurs différents. Preneurs comme bailleurs peuvent être des personnes de droit privé ou de droit public. Pour les premières, il s'agit de personnes physiques

autant que de personnes morales à but lucratif (société civile ou commerciale) ou non (association, fondation ou fonds de dotation).

Pour les secondes, sont visés l'État, les collectivités territoriales de tout niveau (commune, métropole, département ou région), ainsi que les établissements publics (de coopération intercommunale ou de coopération culturelle notamment). Lorsqu'elles sont les bailleurs, les personnes privées doivent nécessairement être propriétaires du monument ; de leur côté, les personnes publiques ne peuvent confier que les monuments relevant de leur domaine privé<sup>3</sup>. ■



## 3 questions à Guy-Antoine de La Rochefoucauld

Bailleur privé - preneur public  
Château de La Roche-Guyon  
(Val-d'Oise)



L'emphytéote doit avoir une vraie volonté de faire vivre le monument.  
© Florence Trubert

**Anne-Sophie Bellamy :** Vous avez repris en 1994 le monument familial. Pouvez-vous nous expliquer la démarche qui vous a conduit vers le bail emphytéotique vous unissant à l'établissement public de coopération culturelle (EPCC) qui gère aujourd'hui le monument ?

**Guy-Antoine de La Rochefoucauld :** En tant que famille, nous sommes soucieux de pérenniser ce monument et nous avons eu l'initiative de l'ouvrir au public. Après avoir vécu une longue période d'indivision, la propriété a été reprise par mon père. La création, le 16 mars 1990, d'une association par mon père et le préfet du Val d'Oise et

la mise en place d'un bail emphytéotique au profit d'une collectivité territoriale permettaient de mettre à disposition du département du Val d'Oise ce bien unique. L'association comprenait les membres de la famille, la Caisse d'Épargne, créée par un ancêtre de la famille, mais aussi les acteurs publics du département (préfecture et commune) afin d'intégrer les interlocuteurs publics au projet.

Le 8 juin 1990, un bail emphytéotique est conclu au profit de l'association pour une durée de 99 ans ; pour des questions de gestion, l'association, dont le département était l'élément principal, a été dissoute.

Par arrêté du 19 décembre 2003, a été créé un EPCC dont sont membres les acteurs publics locaux et l'État ; j'en faisais également partie en tant que personnalité qualifiée, ainsi que mon épouse. En 2017, d'un commun accord, nous avons tous les deux quitté le conseil d'administration de l'EPCC, et je suis devenu membre d'un comité spécifique.

**A.-S.B. :** Votre famille vit-elle sur place ?

**G.-A.L.R. :** D'une certaine manière, nous cohabitons avec

l'EPCC. Le bail emphytéotique du 8 juin 1990 prévoit que le propriétaire bailleur exclut du bail les parties qu'il se réserve pour lui et ses ayants droit. Concrètement, nous conservons une infime partie du monument, il s'agit de la partie la plus ancienne du bâtiment qui incarne la continuité et l'histoire de notre famille.

**A.-S.B. :** Quels en sont les avantages et les inconvénients ?

**G.-A.L.R. :** Tout le monde est gagnant avec cette solution, nous restons propriétaires de ce site, et l'EPCC a le temps d'investir pour permettre son entretien et sa restauration. Ma famille a pu conserver le bien et faire perdurer l'esprit familial qui caractérise les lieux. Nous fonctionnons en harmonie avec l'EPCC.

**Mon conseil :** Avoir en tête dès le départ ce que chacune des parties peut tirer du bail : un bon accord n'est valable que si chacun y trouve un bénéfice. L'emphytéote doit avoir une vraie volonté de faire vivre le monument et il faut adopter une solution qui permette au propriétaire de suivre l'évolution du projet du monument.

(3) L'appartenance du bien au domaine public nécessite la signature d'un bail emphytéotique administratif, régi par des règles particulières fixées aux articles L. 1311-20 et suivants du Code général des collectivités territoriales.



## 3 questions à Marie-Laure Atger

Administratrice de l'EPCC du château de La Roche-Guyon (Val-d'Oise)  
Preneur public

**Anne-Sophie Bellamy :** Quels sont les avantages du bail emphytéotique ?

**Marie-Laure Atger :** Dans le cas du château de La Roche-Guyon, le bail a permis l'ouverture au public du monument pour faire connaître au plus grand nombre un élément important du patrimoine local et national.

Le monument sert ainsi l'attractivité, les intérêts touristiques et économiques des collectivités sur lesquelles il est implanté. Les financements publics sont plus importants que ce qu'ils pourraient être pour un propriétaire privé.

**A.-S.B. :** Avez-vous quelques réserves ?

**M.-L.A. :** Les financeurs publics peuvent parfois être un peu réticents à engager de lourds investissements, sachant que le bien reviendra, à terme, à des propriétaires privés et ne se sentent donc pas complètement chez eux.

Néanmoins, la longue durée du bail et les importantes missions de service public menées par l'EPCC permettent de lever ces réticences.

Dans notre cas, les propriétaires se sont réservés, dans le bail, un usage privatif de certains espaces du château.

Il faut donc faire cohabiter une vie familiale et des usages publics du château.

**A.-S.B. :** Quels sont les projets que vous avez pu mettre en place au sein du monument depuis la signature du bail ?

**M.-L.A. :** Immédiatement, le château s'est vu confier une mission culturelle, confortée depuis dans les statuts de l'EPCC, et une programmation riche a pris place dans le monument.

En 2004, le potager-fruitier des XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles, qui avait disparu, a été restauré.

Des travaux sanitaires ont été entrepris sur le château, des travaux de développement sont également prévus : restauration du jardin anglais, du théâtre, aménagement des communs, etc. D'une manière générale, le bail a indéniablement été un atout pour l'activité du château et les propriétaires sont régulièrement tenus informés des projets de travaux au sein d'un comité de suivi du bail.



## Témoignage d'un bailleur privé

**Armelle Verjat :** Votre famille a signé un bail emphytéotique pour 90 ans avec une collectivité publique, comment s'est opéré votre choix ?

**Le bailleur :** Notre volonté initiale était de voir le monument animé et entretenu. La collectivité publique souhaitant prendre à bail notre monument proposait ces garanties, et nous épargnait une assurance coûteuse. Nous pensions que c'était une bonne solution.

**A.V. :** Plus de 20 ans après la signature de ce bail, que pensez-vous de cet outil ?

**Le bailleur :** Dans le cas des

collectivités publiques, le changement de vision est fréquent et le budget consacré au patrimoine est fluctuant. Or, avec le bail emphytéotique, même si nous nous sentons toujours propriétaire, nous ne le sommes pas vraiment et nous ne pouvons pas obliger le preneur à rien. Dans notre cas, le monument n'est plus ni entretenu ni animé. La solution pourrait être de résilier le bail, mais le nombre de propriétaires bailleurs s'est multiplié au gré des successions, et plusieurs d'entre eux ne sont pas suffisamment attachés au monument pour vouloir reprendre cette charge.

**A.V. :** Quels conseils donneriez-vous au propriétaire d'un monument qui envisage de signer un bail emphytéotique ?

**Le bailleur :** La durée du bail ne doit pas être trop longue ; une durée de 35 ans me semble être un maximum. Plus généralement, dans l'environnement actuel, il me paraît préférable de recourir à des solutions plus souples, telle la signature de conventions de type commodat pour une durée de cinq ans, éventuellement renouvelables, et de choisir comme preneur une association, plutôt qu'une collectivité publique, dont les choix sont trop incertains.

### Des usages variés

Selon la jurisprudence, le preneur doit détenir une liberté totale d'affectation du monument, ce qui interdit toute clause limitant son usage. Toutefois, lorsque le preneur est une personne morale, il doit respecter son objet social. C'est pourquoi le propriétaire voulant orienter l'utilisation qui sera faite de son bien, peut avoir intérêt à choisir comme preneur une association, par exemple, sans oublier toutefois que le principe de libre cession lui ôte toute garantie en la matière.

### Une préservation garantie ?

Le bail ne peut empêcher l'emphytéote de construire de nouveaux bâtiments, ou encore de soumettre d'éventuels aménagements à l'autorisation du

bailleur. Néanmoins, le respect du Code du patrimoine s'impose et tous les projets portant sur un monument historique ou ses abords sont donc encadrés. De plus, selon la loi, à défaut de clause contractuelle contraire, « le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur » et « il est tenu des réparations de toute nature », sauf force majeure<sup>4</sup>. Le juge a ainsi considéré que le preneur qui restitue en fin de bail des bâtiments effondrés a manqué à son obligation, même si lesdits bâtiments étaient délabrés à son entrée<sup>5</sup>. Pour parer à cette éventualité, la résiliation judiciaire du bail est possible « si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves »<sup>6</sup>.

**Exemples de baux emphytéotiques existants :**  
[www.demeure-historique.org](http://www.demeure-historique.org)

Au château de la Roche-Guyon, géré par un EPCC, il faut faire cohabiter une vie familiale et un usage public du monument.  
© Florence Trubert

(4) Art. 451-7 et 451-8 du Code rural et de la pêche maritime.

(5) Civ. 3e, 17 décembre 2015, n° 14-25415.

(6) Art. 451-5 du Code rural et de la pêche maritime.



## 3 questions à Marc Picard

Directeur de projets à la direction générale du Conseil départemental de Maine-et-Loire, propriétaire du château de Montsoreau (Maine-et-Loire) Bailleur public

**Armelle Verjat :** Le Conseil départemental a confié la gestion du château de Montsoreau dans le cadre d'un bail emphytéotique, pourquoi avoir choisi cet outil ?

**Marc Picard :** Le château de Montsoreau est propriété du département du Maine-et-Loire depuis plus d'un siècle. Au début des années 2000, sa gestion en avait été confiée à une association dans le cadre d'une délégation de service public (DSP).

Au regard des coûts d'exploitation élevés, des travaux importants de maintenance à réaliser mais aussi des ressources financières contraintes de la collectivité, il a fallu, au terme de cette DSP, repenser le devenir de ce bien majeur de l'Anjou. L'hypothèse d'une vente étant exclue, nous avons fait le choix de l'appel à projets.

La proposition de Philippe Méaille s'est imposée naturellement.

Elle permettait, dans le cadre d'un bail emphytéotique de 25 ans, de faire de ce site à la fois un lieu emblématique de promotion de l'art contemporain mais aussi de valorisation du patrimoine.

**A.V. :** Quelles relations entretenez-vous avec le preneur ?

**M.P. :** Les relations sont non seulement bonnes mais également fructueuses. Depuis le début, nous travaillons main dans la main. Les échanges avec les services culturels du département et les collectivités locales sont réguliers.

Le président du département, Christian Gillet, est lui-même très impliqué sur ce dossier qu'il suit depuis l'origine. Il y a une volonté forte des deux parties et un intérêt partagé à la réussite de ce projet.

**A.V. :** Quels sont les avantages et inconvénients de cet outil ?

**M.P. :** Je ne vois que des avantages à cette solution. Le département n'a plus à supporter de charge sur cet équipement. Le preneur en assure non seulement son maintien en bon état mais, tout en restant parfaitement autonome sur la programmation culturelle, il contribue également au rayonnement et au développement de notre territoire.

**Mon conseil :** Accompagner au plus près le projet et travailler en partenariat avec les services culturels.



## 3 questions à Philippe Méaille

Preneur privé  
Président de la SAS  
Château de Montsoreau  
(Maine-et-Loire)

**Armelle Verjat :** Votre société a contracté un bail emphytéotique administratif de 25 ans, pourquoi ce choix ?

**Philippe Méaille :** En raison tant des engagements pris par la SAS Château de Montsoreau que des impératifs de sauvegarde du domaine public appartenant au département du Maine-et-Loire et de conservation de la maîtrise foncière des biens loués, le bail emphytéotique s'est révélé être l'acte juridique le plus approprié en l'espèce.

Ce type de bail peut être un outil de partenariat public-privé. Il s'agit d'un dispositif dans lequel les solutions envisagées, dès la prise d'effet du bail, concernent en même temps des problèmes de court terme, de moyen terme et de long terme.

L'installation d'un musée d'art contemporain est un projet qui nécessite de travailler sur des temps longs, avec des enjeux locaux, nationaux et internationaux.

**A.V. :** Comment percevez-vous cet outil, tant en termes d'avantages que d'inconvénients ?

**P.M. :** Le bail emphytéotique investit l'emphytéote de toutes les prérogatives du propriétaire, car il lui permet de réaliser des investissements, des aménagements et de construire, tout en maîtrisant le foncier, ce qui crée un environnement extrêmement dynamique pour la gestion de celui-ci, et une liberté entrepreneuriale pour le développement des projets liés au foncier.

Dans notre cas, lorsque nous parlons de foncier, nous parlons en même temps du bâti et du non-bâti, car le château de Montsoreau est un monument historique situé au cœur du Val de Loire, qui est une zone inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco.

Un monument historique est à prendre comme un bien commun dont on jouit pendant une période donnée, que l'on en soit propriétaire ou locataire, et ces monuments sont protégés pour en

assurer la transmission aux générations futures.

En réalité, en avoir la propriété après un achat, ou la signature d'un bail emphytéotique ne changent pas grand-chose, la durée de ces baux étant suffisamment longue pour créer une réelle propriété.

**A.V. :** Quelles sont vos perspectives après le bail ?

**P.M. :** Nous en sommes au tout début de notre bail, et il reste encore 23 ans avant la fin de celui-ci ; je pense qu'il est trop tôt pour donner des perspectives de fin de bail.

Néanmoins, notre mission est de devenir des acteurs essentiels de la promotion de l'art contemporain, ce qui s'accompagne d'un travail avec les acteurs touristiques et économiques, mais aussi avec les enseignants, les chercheurs, les artistes et les étudiants. Cette configuration est propre à nous installer dans une relation gagnant-gagnant avec le département du Maine-et-Loire.

Le château de Montsoreau, propriété du département gérée par un particulier, abrite depuis 2 ans un musée d'art contemporain.

© DR



## UNE FISCALITÉ rénovée

PAR ARMELLE VERJAT, DOCTEUR EN DROIT

Le régime fiscal applicable aux monuments historiques objets d'un bail emphytéotique est devenu attractif, notamment pour le preneur<sup>7</sup>.

### Impôt sur le revenu

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, sur la suggestion de la Demeure Historique (cf. encadré p. 39), les emphytéotes peuvent déduire de leurs revenus, en lieu et place du propriétaire, les charges foncières éligibles. Les monuments historiques pris à bail doivent toutefois être productifs de revenus fonciers pour le preneur, c'est-à-dire sous-loués nus ou

ouverts à la visite payante. Sont exclus en revanche, les monuments conservés à l'usage exclusif de l'emphytéote, et ceux qui sont exploités commercialement par celui-ci<sup>8</sup>.

L'administration pourrait être tentée de considérer que les constructions et les améliorations réalisées au cours du bail par l'emphytéote constituent, pour le bailleur, un revenu imposable à la fin dudit bail. Dans cette hypothèse, il appartiendra au bailleur de prouver, s'il le peut, que ces constructions et améliorations sont sans valeur taxable (en raison par exemple de leur réalisation ancienne).

### Droits d'enregistrement et de mutation

L'acte constitutif de l'emphytéote est assujéti à la taxe de publicité foncière au taux de 0,7 % sur le montant cumulé des redevances prévues pour toute la durée du bail. Cette imposition à 0,7 % peut paraître élevée. Mais le plus souvent la redevance annuelle est symbolique.

Si le bailleur ou le preneur, plus tard, transmettent leurs droits à un tiers à titre gratuit (donation ou legs) ou à titre onéreux (vente), les droits de mutation seront calculés selon les règles de transmission de la propriété d'un immeuble. Le droit est alors liquidé sur « la



Le château de Saint-Sixte (Moselle) a signé un bail emphytéotique de 29 ans avec une association pour 1 euro par an.

© Sainte-Sixte

## ET LE MÉCÉNAT ?

L'emphytéote étant titulaire d'un droit réel immobilier et maître d'ouvrage des travaux de restauration ou de mise en accessibilité, il peut demander à bénéficier de fonds de mécénat, sous réserve de la signature d'une convention avec la Demeure Historique et du respect des conditions prévues par les textes<sup>12</sup>. Si l'emphytéote est une association, elle n'est pas exonérée de cette obligation, qu'elle doit remplir avec le bailleur.



## LE RÔLE DE LA DEMEURE HISTORIQUE

Désireuse de proposer des outils juridiques et fiscaux adaptés aux situations concrètes rencontrées par ses adhérents, la Demeure Historique a défendu en 2015 auprès de ses interlocuteurs l'extension du régime fiscal des monuments historiques (impôt sur le revenu) aux emphytéotes. Pour cela, elle a mis en avant la difficulté pour certains propriétaires actuels de trouver parmi leurs héritiers un repreneur ayant les moyens et aptitudes nécessaires à la gestion et à la préservation du monument. La solution de recourir à un « pilote », dans le cadre d'un bail emphytéotique signé pour une durée certes longue mais temporaire ne pouvait prospérer qu'en accordant à l'emphytéote la possibilité de déduire les charges engagées en faveur du monument. C'est grâce notamment au soutien du sénateur Vincent Eblé que ce dispositif a été adopté dans le cadre de la loi de finances pour 2016.

valeur vénale déterminée par une déclaration estimative des parties »<sup>9</sup>.

### Impôts locaux

La taxe foncière afférente au monument historique est à la charge de l'emphytéote qui, conformément aux nouvelles dispositions applicables, peut la déduire de ses revenus au même titre que l'ensemble des charges foncières éligibles. La taxe d'habitation et/ou la cotisation foncière des entreprises sont dues soit par l'emphytéote, soit par la personne à qui il a donné le monument en location.

### Impôt de solidarité sur la fortune

Enfin, l'immeuble objet d'un bail emphytéotique est intégré à la base taxable de l'actuel impôt de solidarité sur la fortune du bailleur<sup>10</sup>.

Toutefois, celui-ci peut, lors de l'évaluation du bien, procéder à une décote en fonction des conditions du bail (durée restant à courir, montant des loyers, éventuelles constructions mises à la charge du preneur et transférées au bailleur à l'issue du bail, etc.)<sup>11</sup>.

(9) Article L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime.

(10) À l'heure où nous imprimons, la loi de finances pour 2018 n'étant pas adoptée, nous ne savons pas encore dans quelles conditions les monuments historiques seront intégrés dans la base taxable du remplaçant de l'impôt de solidarité sur la fortune, l'impôt sur la fortune immobilière, ou au contraire exonérés.

(11) Rép. min. à M. Le Fur, n° 60573, JOAN du 31 août 2010, p. 9489.

(12) Pour plus de précisions, cf. le Guide juridique du mécénat, www.mecenatmh.fr.

(7) L'ensemble des incidences fiscales résultant du bail emphytéotique étant complexe, cet article ne saurait être exhaustif. Il est conseillé de contacter la Demeure Historique pour obtenir plus de précisions.

(8) L'emphytéote peut toutefois louer nu tout ou partie du monument à une société d'exploitation par exemple, à charge pour celle-ci de meubler et d'exploiter le monument.

## TROIS EXEMPLES européens

PAR CHRISTEL DE NOBLET, DOCTEUR EN DROIT



Le titulaire du bail du château de Fehérvárcsurgó est une société anonyme dont Georges Károlyi et son épouse sont les seuls actionnaires. À l'issue des 99 ans, le bien retournera à l'État. Toutefois, rien n'interdit de le renouveler. © DR

**L**e bail emphytéotique est un outil aussi utilisé dans certains pays d'Europe.

### Une solution financièrement réalisable... en Hongrie

L'État hongrois a consenti, à Georges Károlyi, en 2000, un bail emphytéotique de 99 ans sur le château de Fehérvárcsurgó, construit en 1844 par l'un de ses ancêtres, et nationalisé en 1945. Sans redevance, la contrepartie du bail est l'engagement des Károlyi d'assurer la restauration et l'entretien du château. « Vu l'état de délabrement du bâtiment, c'était un engagement qui valait plusieurs millions d'euros », précise Georges Károlyi.

Interrogé sur son état d'esprit lorsqu'il s'est lancé dans ce chantier tout en sachant qu'il n'en serait jamais propriétaire, il répond : « C'est une folie d'investir ainsi ses économies. À notre décharge, il faut dire que le contrat de bail prévoit la mise à disposition de notre famille d'une aile du château tant que nous serons en mesure de l'entretenir. Cette formule n'est pas aussi négative qu'on pourrait le croire. Ma famille n'a pas les moyens d'entretenir un château de 6 000 m<sup>2</sup> et 50 hectares de parc. Je ne sais pas si nous aurions pu le garder s'il nous avait été rendu. Le fait que l'État reste propriétaire de ce monument historique majeur est pour nous une sécurité

et nous permet d'obtenir des subventions beaucoup plus facilement que si c'était un bien privé. Ce château a deux propriétaires : un propriétaire juridique dormant, l'État, et un propriétaire sentimental, nous ».

### Une expérience fragile... en Belgique

En Belgique, la restauration des ruines du château médiéval de Montquintin est restée un problème insoluble jusqu'en 1993, lorsque Didier Culot propose alors à leur propriétaire, le musée gaulois de Virton, qui ne savait qu'en faire, de les acquérir. Cette option se révélant impossible, en 1995, la commune de Rouvroy consent à en devenir

La redevance annuelle à la commune, propriétaire du château de Montquintin, qui était à l'époque d'un « franc belge » symbolique, est aujourd'hui de... 0,03 euro. © DR



propriétaire, à la condition que Didier Culot la relaie immédiatement par un bail emphytéotique de 75 ans, assorti d'une option d'achat après 5 ans. *Succès story ?* Pas vraiment. Car, comme l'explique Didier Culot : « Après nos importants investissements, la commune, constatant le potentiel des lieux, est revenue sur l'option d'achat, tandis qu'après 22 ans de travaux de restauration non subventionnés, le département du patrimoine de la région wallonne remet en cause l'accord de principe de restauration accordé en 1995... Notre action

pourrait donc bien se conclure par un abandon pur et simple des lieux. La formule du bail emphytéotique adoptée pour le transfert de ce bien classé n'est peut-être pas la plus appropriée si elle ne s'accompagne pas de la volonté et de la confiance de chacun. »

### Des cogestions réussies... en Grande-Bretagne

Le National Trust, association anglaise de protection du patrimoine, a environ 40 baux de longue durée avec des propriétaires de monuments historiques qui ont transféré la propriété de

leur bien au Trust mais ont conservé soit la jouissance d'une partie des bâtiments, soit même sont toujours impliqués dans la gestion du site. Ces baux, au loyer symbolique, varient de 10 à 50 ans, Saint Michael's Mount faisant figure d'exception avec un bail de 999 ans !

Pour Tim Butler, juriste du National Trust, « la présence de la famille donne un sens au monument » même s'il reconnaît que son association pousse à « ouvrir au public au maximum, ce que n'apprécie pas toujours la famille qui cogère ». ■

En 1954, Lord Saint Levan donna Saint Michael's Mount au National Trust en échange d'un bail de 999 ans et du droit de l'exploiter commercialement. © DR

