



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Ventes et échanges

Question écrite n° 5718

Texte de la question

M. Serge Charles demande à M. le ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice, de bien vouloir l'éclairer sur l'application du nouvel article L. 311-8 du code des communes. L'article 51 de la loi no 93-122 du 29 janvier 1993 dite « loi Sapin » sous le titre « activités immobilières » (art. L. 311-8) dispose que : « lorsque les collectivités locales... envisagent de procéder à la vente de terrains constructibles, elles doivent publier, à peine de nullité d'ordre public de la vente, un avis indiquant la nature des biens ou des droits cédés et les conditions de la vente envisagée... Cet avis doit être publié préalablement à la vente, conformément au décret no 93-751 du 27 mars 1993 ». Il lui demande donc si cette nouvelle disposition s'applique à tous les baux à construction, quel que soit le sort des constructions en fin de bail.

Texte de la réponse

Le bail à construction est, selon l'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation, 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. Il constitue donc une catégorie particulière de louage. S'il est vrai que les parties conviennent en principe de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions à édifier, et que le bail à construction confère un droit réel immobilier au preneur, cette convention ne peut, sauf requalification par le juge appelé à rechercher la commune intention des parties contractantes, être assimilée à une vente. Le premier alinéa de l'article L. 311-8 du code des communes, rétabli par la loi no 93-122 du 29 janvier 1993, ne vise expressément que la vente à des personnes privées des terrains constructibles ou des « droits de construire » appartenant aux collectivités locales, à leurs groupements, établissements publics, concessionnaires ou aux sociétés d'économie mixte locales et ne paraît donc pas s'appliquer, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, au bail à construction.

Données clés

Auteur : [M. Charles Serge](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5718

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 septembre 1993, page 2886

Réponse publiée le : 4 octobre 1993, page 3354