

Bail Emphytéotique

Bail Emphytéotique

Le droit emphytéote est défini par la loi du 10 janvier 1824 comme « un droit réel, qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, sous la condition de lui payer une redevance annuelle, soit en argent, soit en nature, en reconnaissance de son droit de propriété ».

Le bail emphytéotique est un acte qui peut être signé devant un notaire ou sous seing privé. La durée du bail ne peut être inférieure à 27 ans et supérieure à 99 ans.

Le bail emphytéotique lui permet d'avoir la pleine jouissance du bien immobilier dont il exerce tous les droits attachés à la propriété. L'emphytéote doit cependant verser un loyer annuel, appelé « canon ».

L'objectif principal du bail emphytéotique pour un propriétaire est de valoriser son bien en laissant la possibilité au titulaire du bail emphytéotique d'y effectuer divers investissements. La seule restriction est de ne pas diminuer la valeur du bien.

Les bâtiments sont mis sous emphytéose afin de permettre la gestion d'un patrimoine immobilier ou également la promotion de certaines politiques foncières.

Ainsi, de nombreuses ASBL paroissiales établissent avec des écoles ou d'autres ASBL des baux emphytéotiques afin de leur laisser la pleine gestion du bâtiment et négocient éventuellement l'utilisation d'une salle ou partie du complexe pour la pastorale.

Le bail emphytéotique doit être inscrit à l'enregistrement. L'ASBL qui donne le bien en bail emphytéotique doit le retirer de sa déclaration patrimoine, l'autre doit l'y ajouter.