

# *Présentation du Bail Emphytéotique*





# PLAN

*I. Généralités*

*II. Cadre juridique du Bail emphytéotique*

*III. Délivrance du Bail emphytéotique*

*IV. Traitement juridique et fiscal*

*V. Fin du bail emphytéotique*

An aerial photograph of a city, likely in a tropical region, showing a mix of residential and commercial buildings, green spaces, and a large highway interchange with a bridge crossing a river. The city is densely packed with buildings, and the river is visible in the foreground.

# I. GÉNÉRALITÉS

## 1. *Définition du Domaine*

*Le Domaine se détermine par l'ensemble de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers des personnes publiques (Etat, collectivités territoriales, Etablissements publics nationaux).*

*Il est la propriété des personnes publiques*

# I. GÉNÉRALITÉS

## 2. Catégorie de Domaine

*Il existe deux catégories de domaine*

*Domaine public*

➤ *Inaliénable*

➤ *Imprescriptible*

➤ *Affectation à l'usage du public*

*Domaine privé*

➤ *aliénable*

➤ *Soumis aux règles de droit commun*



# I. GÉNÉRALITÉS

## 3. Occupation du Domaine

*L'occupation du domaine diffère qu'il s'agisse du*

*Domaine public*

*ou*

*Domaine privé*



# I. GÉNÉRALITÉS

## ✓ Occupation du domaine public

*Elle se fait sur autorisation de l'autorité chargée de la gestion du domaine public*

*Les autorisations d'occupation temporaire classiques*

*3 titres d'occupation*

*Conf. Ordonnance n°2016-588 du 03 août 2016 portant titres d'occupation du domaine public*

*Les autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels*

*Les baux emphytéotiques administratifs*



# I. GÉNÉRALITÉS

## ✓ Occupation du domaine privé

*L'Etat peut céder des terrains du domaine privé*

*Les concessions domaniales*

*Les occupations temporaires*

*Les occupations précaires de terrains ruraux*

**5 formes  
d'occupation**

*Conf. Ordonnance n°2016-588 du  
03 août 2016 portant titres  
d'occupation du domaine public*

*Les locations*

*Les baux emphytéotiques*

*La présente communication s'intéressera au*

# *Bail emphytéotique*





# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

*Il faut distinguer le bail emphytéotique du domaine public à celui du domaine privé*

## *Domaine public*

*Un bien immeuble du domaine public peut faire l'objet d'un **contrat administratif de location** en vue de l'accomplissement d'une mission de service ou la réalisation d'une opération d'intérêt général:*

***le bail emphytéotique administratif***



# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

*Domaine privé*

*Les terrains urbains du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet d'une convention de longue durée comprise entre 18 et 99 ans qui confère au preneur un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque:*

*le bail emphytéotique*



# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## II. Cadre juridique

*En Côte d'Ivoire, le bail emphytéotique est régi par les textes suivants :*

- La loi française du 26 juin 1902 rendue applicable en Côte d'Ivoire par arrêté du 26 octobre 1906*
- Le décret 2015-22 du 14 janvier 2015 relatif aux procédures et conditions d'occupation de terrains à usage industriel*



# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## II. Cadre juridique

*En Côte d'Ivoire, le bail emphytéotique est régi par les textes suivants :*

- L'ordonnance n° 2016-588 du 03 août 2016 portant titre d'occupation du domaine public*
- Le décret du 12 octobre 2016 relatif aux modalités d'application de l'ordonnance du 03 août 2016 portant occupation du domaine public*



# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## II. Cadre juridique

- ❑ *Le décret 2025-41 du 15 janvier 2025 relatif au bail emphytéotique sur les terrains urbains du domaine privé de l'Etat.*

# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## III. Délivrance du bail emphytéotique

### ❑ *Domaine public*

*Selon l'Ordonnance n°2016-588 du 03 aout 2016, portant titre d'occupation du domaine public, il existe 03 types de gestionnaires.*

*Etat (La Direction du  
Domaine public de l'Etat)*

*Les Collectivités  
territoriales*

*Les Etablissements  
publics nationaux*

# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## III. Délivrance du bail emphytéotique

□ *Domaine privé*

*Zone rurale*

*Zone urbaine*

*le Ministre en charge  
de l'Agriculture*

*le Ministre en charge  
de la Construction et  
de l'Urbanisme*

**N.B:** *en zone urbaine, le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme agit souvent en concours avec certains Ministères techniques*



# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## IV. *Traitement juridique et fiscal*

*3 étapes*

1

*Instruction du dossier*

2

*Liquidation (calcul) des droits*

3

*Inscription au Livre foncier*



# *BAIL EMPHYTÉOTIQUE*

## *1. Instruction du dossier*

### *3 opérations*

1

*Examen de la  
recevabilité du dossier*

2

*Création du dossier  
d'Arrêté Domanial*

3

*Saisie du dossier  
d'Arrêté Domanial  
dans la base de données*



# *BAIL EMPHYTÉOTIQUE*

## *2. Liquidation des droits*

*Elle implique*

*Le calcul des droits*

# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## 2. Liquidation des droits

*En ce qui concerne le calcul des droits*

1

*L'enregistrement du bail emphytéotique*

*Tarif applicable 2,5 % de la base taxable*

*Conf. Art 714 du CGI*

2

*La taxe d'immatriculation*

$RD1 = (\text{valeur vénale} + \text{investissement}) \times 2\%$

$CF1 = (\text{valeur vénale} + \text{investissement}) \times 1\%$

*Lorsque l'investissement n'est pas indiqué, alors*

- $RD1 = (10 \times \text{valeur vénale}) \times 2\%$
- $CF1 = (10 \times \text{valeur vénale}) \times 1\%$



# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## 2. Liquidation des droits

*En ce qui concerne le calcul des droits*

3

### *La taxe de publicité foncière*

- ❖  $RD2 = (\text{Redevance annuelle} \times \text{durée du bail}) \times 0,8\% + 4\,000$
- ❖  $CF2 = (\text{Redevance annuelle} \times \text{durée du bail}) \times 0,4\% + 5\,000$



# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## 2. Liquidation des droits

*En ce qui concerne le calcul des droits*

*Droit de Publication au Livre Foncier =  
taxe d'immatriculation + taxe de  
publicité foncière*

*soit*

$$\diamond RD = RD1 + RD2$$

$$\diamond CF = CF1 + CF2$$



## BAIL EMPHYTÉOTIQUE

### 3. *Inscription au Livre Foncier*

- Le bail emphytéotique est publié à la section 3.A du Livre Foncier*
- Cette inscription rend le bail opposable aux tiers*
- Le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques délivre un certificat d'inscription au preneur*

### 3. *Inscription au Livre Foncier*

- Le preneur peut bénéficier des avantages de son bail en obtenant du crédit auprès des institutions bancaires avec inscription d'hypothèque sur le bien*
- Le preneur peut également céder son droit au bail emphytéotique à un tiers bénéficiaire dans les conditions définies par les textes*



# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## V. Fin du Bail emphytéotique

*Le droit au bail emphytéotique **s'éteint** au terme du délai fixé dans l'acte. Dans ces conditions, il est procédé à la mainlevée de ce bail emphytéotique ou à son transfert au profit d'un autre preneur si le premier bénéficiaire ne remplit plus les conditions de son renouvellement.*



# BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## IV. Fin du Bail emphytéotique

*Le bail emphytéotique peut être **retiré** dans les conditions ci-après:*

- Le preneur ne s'acquitte pas de la redevance prévue dans ledit bail;*
- le preneur ne met pas en valeur la parcelle de terrain qui lui a été donné à bail dans les conditions fixées dans l'arrêté;*
- le preneur sous-loue son bail emphytéotique en violation des dispositions réglementaires en la matière.*



*Merci pour votre  
aimable attention...*