

Bail de longue durée, l'emphytéose confère au preneur (l'emphytéote) un droit réel immobilier, susceptible d'hypothèque et de cession. Initialement conçu comme outil de droit rural, ce bail connaît un renouveau grâce aux propriétaires et aux exploitants de monuments historiques. Il a même été au cœur des débats sur le devenir de l'Hôtel de la Marine puisque c'est à cette occasion qu'a été créé le bail emphytéotique administratif de valorisation.

De façon générale, sont concernés des acteurs aussi bien publics que privés et ce de part et d'autre de la relation contractuelle, bailleur ou preneur. Dans le cas des monuments historiques, la pratique révèle d'ailleurs des combinaisons multiples : bailleurs et preneurs publics, bailleurs et preneurs privés, bailleurs privés et preneurs publics ou bailleurs publics et preneurs privés.

Dans ce cadre, à quels usages le bail emphytéotique a-t-il vocation à répondre ? Quels sont les enjeux juridiques et fiscaux auxquels sont confrontés les parties à ce contrat ? Comment rédiger ce contrat ? Quelle est la responsabilité du preneur en matière de conservation du monument historique ? Comment adapter le contrat aux évolutions de la situation du monument ? Peut-on sortir de manière anticipée d'un bail emphytéotique en cours ? Existe-t-il des contrats concurrents au bail emphytéotique ?

Pour répondre à ces questions, le colloque entend confronter les points de vue des universitaires et des utilisateurs de ces contrats. En outre, le bail emphytéotique étant dans le domaine des monuments historiques une pratique relativement peu connue, la confrontation du droit public, du droit privé et du droit fiscal, doit permettre de préciser les contours de ce contrat en la matière. S'il existe quelques études partielles du sujet, aucune étude générale n'a encore été entreprise. Compte tenu de l'importance croissante de ce contrat et des questions juridiques et fiscales qu'il soulève, ce sujet s'impose afin de permettre une meilleure compréhension de cet outil au service de la protection et de la valorisation des monuments historiques.

Comité scientifique

Stéphane Duroy, Professeur de droit public, chercheur à l'IEDP, co-directeur du Master Droit du patrimoine culturel

Géraldine Goffaux Callebaut, Professeur de droit privé, chercheur associée à l'IDEP, co-directeur du Master Droit du patrimoine culturel

Jean de Lambertye, Président de la Demeure Historique

Armelle Verjat, Docteur en droit, chercheur associée à l'IDEP

Colloque organisé par l'IDEP, l'IEDP, la Fondation pour les monuments historiques et la Demeure Historique, en partenariat avec l'ISP (ENS Cachan) et avec le soutien du Département SHS de l'Université Paris-Saclay et la revue JurisTourisme. Colloque validé au titre de la formation continue des avocats.

Inscription obligatoire avant le 13 novembre 2018 : <https://soco.jm.u-psud.fr/event/18>

Colloque

Bail emphytéotique & monuments historiques

Vendredi 16 novembre 2018, de 9h à 18h

Musée de la Chasse et de la Nature

62 rue des Archives – 75003 Paris



Détail du Château de Dampierre-sur-Boutonne ©William Chevillon



En partenariat avec



Avec le soutien de
JURIStourisme
et du Département SHS de l'Université
Paris-Saclay

Programme

9h00 Accueil des participants

9h15 Ouverture : Philippe Dulac, Président de la Fondation François Sommer ; Véronique Magnier, directrice de l'IDEP, et Charles Vautrot-Schwarz, directeur de l'IEDP, Université Paris-Sud

9h35 Introduction : Jean de Lambertye, Président de la Demeure historique

Présidence : Yves Gaudemet, Professeur émérite (Université Paris 2)

9h55 **Les usages du contrat**

- Les usages en droit privé : Géraldine Goffaux Callebaut, Professeur de droit privé (Université d'Orléans)
- Les usages en droit public : Stéphane Duroy, Professeur de droit public (Université Paris-Sud)
- Témoignage : Marie-Laure Atger, Administratrice EPCC (Château de La Roche Guyon, preneur)

Débats

11h10 Pause

11h30 **La rédaction du contrat**

- La rédaction en droit privé : Emmanuelle Moreau, Maître de conférences en droit privé (Université Paris-Sud)
- Les particularités du droit public : Noé Wagener, Professeur de droit public (Université de Rouen)
- Témoignage : Guillaume Kientz, Conservateur au Musée du Louvre (Château de Dampierre, preneur)

Débats

12h45 Déjeuner libre

Présidence : Jérôme Fromageau, Doyen honoraire (Université Paris Sud)

14h15 **La vie du contrat**

- Les aspects de droit public – Le cas spécifique des meubles : Christine Ferrari-Breeur, Maître de conférences en droit public (Université Lyon 3)
- Les aspects de droit privé et de droit fiscal : Jean-Raphaël Pellas, Professeur de droit fiscal (ISC Paris)
- Témoignage : Laura Capazza (Château de Nançay, preneur)

Débats

15h30 Pause

15h45 **La sortie du contrat**

- Les aspects de droit privé : Romain Boffa, Professeur de droit privé (Université Paris-Est)
- Les aspects fiscaux : Emmanuel Galifer, Avocat à la Cour, Associé, cabinet Fairway
- Les aspects de droit public : Line Touzeau, Maître de conférences en droit public (Université Reims-Champagne-Ardenne)
- Témoignage : Edith de Pange (Château de Pange, bailleur)

17h05 **Les alternatives au bail emphytéotique**

- Les alternatives en droit privé : Armelle Verjat, Docteur en droit, chercheur associée à l'IDEP
- Les alternatives en droit public : Charles Vautrot-Schwarz, Professeur de droit public (Université Paris-Sud)

17h35 **Propos conclusifs** : Marie Cornu, Directrice de recherches (CNRS/ISP)



© William Chevillon