



JURIDIQUE

Le bail réel solidaire

L'ordonnance 2016-985 du 20 juillet 2016 a créé le bail réel solidaire qui permet de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti sur lequel pourront être cédés des droits réels à des ménages modestes occupant le logement à titre de résidence principale.

Ce bail est réservé aux organismes fonciers solidaires (OFS), qui sont des organismes sans but lucratif agréés par le préfet de région.

Le décret du 10 mai 2017, entré en vigueur le 12 mai dernier, définit les modalités d'application des articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à ce bail. Les OFS peuvent « acquérir et gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de constituer un parc pérenne d'accession à la propriété ou à la location des ménages modestes » selon le gouvernement.

Le bail réel solidaire leur permet de consentir à un preneur des droits réels temporaires en vue de la location longue durée (18 à 99 ans) ou de l'accession à la propriété d'un logement à usage d'habitation principale. Il pourra prévoir l'obligation pour le preneur de construire ou réhabiliter des constructions existantes.

Le décret fixe les modalités de mise en place de ces baux et notamment les plafonds de prix de cession ou de loyer, et les plafonds de ressources.

Il fixe la méthode d'actualisation du prix d'acquisition des droits réels en cas de mutation et détermine les modalités de contrôle de l'affectation des logements.

Il précise également les titulaires et les conditions d'exercice de l'action en nullité des contrats conclus en méconnaissance des articles L.255-1 et suivants CCH.

Le bail réel solidaire peut être signé avec 3 types de preneurs :

- Les ménages occupant le logement et répondant aux conditions de ressources
- Un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions fixées par le décret, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du logement par ces bénéficiaires
- Un opérateur qui construit ou réhabilite de logements et s'engage à mettre en location au profit de ménages aux revenus modestes ne dépassant pas les plafonds et moyennant un loyer, fixés par le décret

Le preneur verse une redevance, tenant compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'OFS et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements.

Lors de toute cession ou donation des droits réels afférents au bien objet du bail, l'acquéreur ou le donateur doit répondre aux conditions d'éligibilité et doit être agréé par l'OFS. Le prix de vente est limité à la valeur initiale actualisée selon les modalités définies par le décret.

En cas d'agrément, la durée du bail est prorogée de plein droit pour permettre au nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue au contrat initial.

En cas de refus d'agrément lors d'une cession, le cédant peut demander à l'OFS de lui proposer un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité. A défaut d'une telle proposition dans les 6 mois de la demande, l'OFS se porte acquéreur.

A défaut d'agrément lors d'une donation, le bail peut être résilié conventionnellement.



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

L'OFS dispose d'un droit de préemption lors de toute cession ou donation.

En cas de décès du preneur, les droits réels afférents au bien sont transmis à son ayant droit s'il répond aux conditions d'éligibilité. Le bail est alors prorogé de plein droit afin que l'ayant droit bénéficie d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial.

Les conditions d'éligibilité ne sont pas opposables au conjoint survivant ou au partenaire lié par un PACS.

A l'expiration du bail, les droits réels immobiliers du preneur deviennent la propriété de l'OFS après indemnisation de la valeur des droits réels dans les conditions prévues dans le bail et dans la limite de la valeur initiale actualisée.

Décret n° 2017-1038 du 10 mai 2017 relatif au bail réel solidaire



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

www.lamaisondelimmobilier.org