



Notice d'information

Bail Réel Solidaire

VENTE HLM Saint-Malo

Mars 2024

Le bail réel solidaire en quelques mots

Le Bail Réel Solidaire a été créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, avec l'objectif d'apporter une réponse aux ménages ayant des ressources plafonnées et cherchant à se loger dans des zones où le marché immobilier est tendu.

Inspiré du modèle anglo-saxon, le dispositif du bail réel solidaire consiste en la **distinction de la propriété du sol et la propriété de ce qui y est bâti**.

Le terrain reste la propriété d'un **Organisme de Foncier Solidaire** (OFS – Voir question « qu'est-ce qu'un OFS ? »), qui va signer avec les ménages un bail réel solidaire (BRS). Ce bail va permettre à ces ménages de devenir « locataire » de ce terrain moyennant le paiement d'une redevance et d'y « poser » une construction.

Dans le cadre de la vente HLM proposée, Emeraude Habitation assure lui-même la fonction d'Organisme de Foncier Solidaire.

En conséquence de la mise en place de ce montage en Bail Réel Solidaire, dont la particularité est de dissocier le foncier du bâti, l'acquéreur signera un bail réel solidaire avec Emeraude Habitation, qui comprendra la cession des droits réels suivants :

- Les droits réels portant sur le logement ci-après réservé, cette opération appliquant les modalités juridiques d'une vente en l'état du bien.
- La jouissance du terrain d'assiette de ce logement, ce terrain restant la propriété de l'Organisme de Foncier Solidaire (location longue durée) .

Ainsi, le bail réel solidaire aura une double contrepartie :

- Le paiement, lors de la signature du Bail Réel Solidaire chez le notaire, des droits correspondant au logement ;
- Le versement d'une redevance mensuelle correspondant à l'immobilisation du foncier.

Le bail réel solidaire en trois étapes

> **Les conditions d'accès au dispositif BRS** : Ce dispositif étant destiné aux ménages sous plafonds de ressources, ces derniers doivent remplir certaines conditions pour être éligible à ce dispositif.

- **Conditions de ressources** : Au moment de la signature du contrat de réservation, le ménage doit justifier que ces revenus fiscaux de références pour l'année n-2 (avis d'imposition 2022 sur les revenus 2021) sont inférieurs aux plafonds ci-dessous, selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement :

Nombre de personnes vivant au foyer	Revenus à ne pas dépasser (AI 2023 sur revenus 2022)
1 personne seule	37 581 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	56 169 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	67 517 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	80 875 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	95 739 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	107 738 €
Par personne supplémentaire	12 005 €

- **Habitation principale** : Le ménage doit occuper le logement à titre de résidence principale.
- **Un agrément de l'OFS** : La réglementation imposant l'agrément de l'acquéreur par l'OFS avant la conclusion du BRS, et Emeraude Habitation agissant dans le cadre de cette opération en tant qu'OFS, la signature du contrat de réservation vaudra agrément conformément aux dispositions de l'article L 255-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Une fois les conditions d'accès au dispositif validées, le BRS pourra être conclu. (Voir question « Quelles sont les modalités de la signature du BRS » ?)

> La vie du BRS :

- **Durée** : Le Bail aura une durée qui est fixé par l'OFS à **99 ans**.
- **Loyer** : Pendant toute la durée de ce bail, le ménage versera à l'OFS un loyer en contrepartie du droit de jouissance dont il dispose sur le bien. Ce loyer sera de 1 €/m² de surface habitable / mois. Il ne commencera à être dû qu'à compter du transfert de jouissance du logement au ménage. (Voir question « La redevance que je paie tous les mois peut-elle évoluer » ?)

- Contrôle de la destination du logement : Pendant toute la durée du bail réel solidaire, le ménage doit continuer à occuper le logement à titre de résidence principale. L'OFS pourra réaliser des contrôles réguliers pour s'assurer du bon respect de cette condition, en demandant notamment la transmission annuelle d'éléments permettant de justifier de leur résidence principale.
- Entretien du logement : Le ménage a l'obligation d'entretenir son logement (Voir Question : « Puis-je réaliser des travaux dans le logement à ma guise ? »).

Le cas particulier des copropriétés : Voir question : « Comment se passe la mise en place du BRS dans le cadre de la copropriété ? »

> L'extinction du BRS : La relation contractuelle entre le ménage et l'OFS peut prendre fin de différentes façons.

- Soit à l'issue du bail, si le bien n'a pas fait l'objet de cession.
- Soit à l'occasion de la vente du logement par le ménage : Dans ce cas, le bail est « rechargé » pour une durée identique sur la tête du nouveau ménage (voir questions « puis-je revendre mon logement librement ? », « existe-t-il des moyens pour sécuriser la revente de mon logement ? »).
- Soit lorsque le ménage preneur n'a pas rempli ces engagements (ex : non-paiement de la redevance entraînant la résiliation du bail).
- Soit lors du décès du preneur (voir question « est ce que le logement est pris en compte dans ma succession en cas de décès ? »).

Les avantages du Bail Réel Solidaire

- Les ménages, qui se portent acquéreurs uniquement de la construction, peuvent bénéficier d'un coût d'acquisition du logement plus abordable, puisque ce prix de vente est déduit des coûts du foncier.
- Une exonération partielle de taxe foncière sur décision des collectivités.
- Une exonération de TVA.
- La possibilité de financer une partie de l'achat du logement en prêt à taux zéro, en l'état actuel de la réglementation.
- Une garantie de rachat du logement par l'OFS (voir question « existe-t-il des moyens pour sécuriser la vente de mon logement ? »).
- Le rechargement de la durée du bail à chaque cession permet d'apporter une valorisation durable du logement.

FOIRE AUX QUESTIONS

QU'EST-CE QU'UN OFS (ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE) ?

Un Organisme de Foncier Solidaire est un organisme sans but lucratif qui consacre tout ou partie de son activité au logement et aux équipements collectifs. Il a la faculté d'affecter durablement du foncier dont il reste propriétaire à la construction ou la gestion de logements en accession à la propriété ou en location pour des ménages sous plafonds de ressources, via des baux de longue durée qui permettent de dissocier les propriétés du sol et du bâti (BRS).

Emeraude Habitation étant aussi agréé OFS, il assurera les missions dévolues à un tel organisme dans le cadre de la vente HLM.

QUELLES SONT LES MODALITES DE LA SIGNATURE DU BRS ?

Afin d'officialiser la relation contractuelle de ce montage, l'acquéreur devra signer, devant notaire, un Bail Réel Solidaire, qui prendra la forme d'un acte authentique.

Ce Bail Réel Solidaire comprendra donc la cession des droits réels attachés au logement ainsi que le droit de jouissance sur le terrain.

Ce mode d'accession permet de bénéficier de frais de notaires à taux réduit (frais de publicité foncière, honoraires, ...).

PUIS- JE REVENDRE MON LOGEMENT LIBREMENT ?

Dans ce cas particulier, s'agissant d'un dispositif spécifique destiné à permettre à des ménages sous plafonds de ressources d'accéder à la propriété, la revente du bien est particulièrement encadrée. Lorsque le ménage preneur souhaite vendre son logement, il devra respecter les modalités de fixation du prix de revente (prix d'achat revalorisé selon l'indice fixé au Bail Réel Solidaire, éventuellement augmenté du montant des travaux réalisés qui aura été arrêté par un expert), ainsi que l'agrément préalable à la cession du nouvel acquéreur, selon les modalités qui seront prévues au bail réel solidaire.

EST-CE QUE LE LOGEMENT EST PRIS EN COMPTE DANS MA SUCCESSION EN CAS DE DECES ?

En cas de décès du preneur, les droits réels immobiliers découlant du BRS sont transmissibles aux ayants-droits (héritiers, ...), à certaines conditions. L'ayant droit doit être éligible au dispositif, c'est-à-dire respect des conditions de ressources et de l'habitation personnelle (à l'exception du conjoint survivant ou du partenaire de PACS). Dans ce cas, le bail est prorogé au profit de l'ayant droit. S'il ne satisfait pas aux conditions d'éligibilité, il dispose d'un délai de douze mois à compter du décès pour céder les droits réels à un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité.

A défaut de cession dans le délai de douze mois, le bail réel solidaire est résilié et l'ayant droit est indemnisé par l'OFS de la valeur des droits réels immobiliers.

PUIS-JE REALISER DES TRAVAUX A MA GUISE DANS LE LOGEMENT ?

Le ménage s'engage, lors de la conclusion du BRS, à entretenir le Bien lui appartenant de manière à ce que le logement soit en bon état d'entretien. Il sera tenu à ce titre d'assurer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations locatives, et tous travaux d'entretien, y compris les grosses réparations.

Il ne peut « exécuter d'autres ouvrages que ceux prévus dans le bail, à l'exception de tous travaux nécessaires à la conservation du bien en état d'usage », ni « effectuer aucun changement qui diminue la valeur » des biens (L 255-7 du CCH).

Il pourra cependant être effectué des travaux de rénovation, selon les conditions qui seront prévues au Bail Réel Solidaire. De plus, il pourra être effectué tous travaux d'embellissements (peinture, ...).

LA REDEVANCE QUE JE PAIE TOUS LES MOIS PEUT-ELLE EVOLUER ?

Le montant de la redevance mentionnée ci-dessus est révisable chaque année (à compter du 1^{er} janvier suivant le transfert de jouissance du logement) en fonction de l'indice de révision des loyers (IRL).

COMMENT SE PASSE LA MISE EN PLACE DU BRS DANS LE CADRE DE LA COPROPRIETE ?

Le ménage devient copropriétaire mais seulement pour la partie bâtie sur laquelle il détient les droits réels, l'OFS étant propriétaire du foncier. Ainsi, le ménage dispose du droit de vote pour toutes les questions ne relevant pas du terrain ou de ce qui peut y avoir un impact (ex ; acquisition ou vente de terrain par le syndicat des copropriétaires, constitution de servitudes, surélévation de bâtiments, ...). La loi met cependant le paiement de tous les frais à la charge du ménage, peu importe qui a pris part au vote.

EXISTE-T-IL DES MOYENS POUR SECURISER LA REVENTE DE MON LOGEMENT ?

- Garantie de rachat par l'OFS : Dans le cas où le preneur ne parviendrait pas à trouver un acquéreur répondant aux critères d'éligibilité dans un délai de 6 mois de sa mise en vente (suivant la conclusion d'un mandat simple de commercialisation spécifiant les conditions de cession dans le cadre du BRS), il peut saisir l'OFS qui dispose alors d'un nouveau délai de 6 mois pour trouver un nouveau preneur répondant aux critères. Passé ce délai, si aucun acquéreur n'a été trouvé, l'OFS est tenu d'acquérir le logement à un « prix garanti », qui sera défini dans le bail.

Cette garantie s'applique pendant toute la durée du BRS. La garantie de rachat de l'OFS ne pourra s'appliquer qu'en dehors de la garantie de rachat due par Emeraude Habitation pendant les 15 premières années, et liée à un des événements de la vie prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation.

- Emeraude habitation apporte au ménage une garantie de rachat pendant une durée de 15 ans, lorsque la vente du bien est liée à un événement de la vie (décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement, mobilité professionnelle à plus de 70 km, chômage d'une durée supérieure à 1 an, invalidité, divorce, dissolution du PACS).
- Emeraude Habitation apporte également la garantie de relogement d'une durée de 15 ans lorsque la revente du logement est justifiée par la mobilité professionnelle du demandeur, et que les revenus de ce dernier respectent les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux.