

Le bail réel immobilier

Pour répondre à la crise actuelle du logement et permettre aux ménages modestes ou intermédiaires d'accéder à la propriété, le gouvernement a introduit, par voie d'ordonnance, le concept de propriété temporaire dans le corpus juridique en créant le bail réel immobilier (BRI).

En effet, habilité à cette fin par l'article 1^{er} de la loi n°2013-569, le gouvernement a adopté l'ordonnance n°2014-159 relative au logement intermédiaire. Celle-ci a été ratifiée – avec modification – par l'article 77 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi MACRON. Codifiées aux articles L 254-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), les dispositions relatives au bail réel immobilier ont été précisées par un décret du 27 juin 2016, aujourd'hui codifié aux articles R 254-1 et suivants du CCH. Qu'est-ce que le bail réel immobilier ? à qui est-ce réservé ? Pourquoi l'utiliser ? Comment cela fonctionne ? Autant de questions qui méritent que l'on analyse de plus près les textes qui y sont relatifs.

Définition et champ d'application

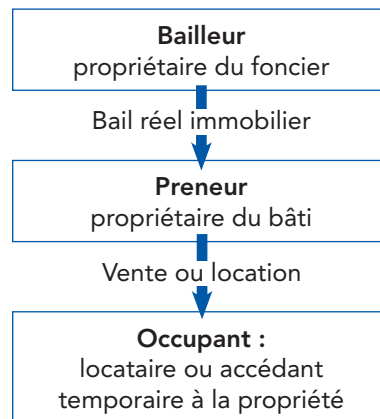
En vertu de l'article L 254-1 du CCH, « constitue un contrat dénommé « bail réel immobilier » le bail par lequel un propriétaire personne physique ou personne morale de droit privé consent, pour une longue durée, à un preneur, avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession temporaire à la propriété de logements ». Un tel contrat peut être consenti par les collectivités territoriales, leurs groupements, leurs établissements publics ainsi que par les établissements publics fonciers de l'Etat. Ainsi, seuls l'Etat et ses

L'auteur
Victoire DE
BARY



Avocat Associé
www.
ocean-avocats.
com

établissements publics autres que fonciers ne peuvent recourir à ce mécanisme qui, depuis la ratification de l'ordonnance et les modifications qui en ont découlé, peut s'appliquer partout en France. Le bail réel immobilier est, en réalité, un montage juridique en deux temps qui se rapproche d'un bail de longue durée et repose sur une dissociation du foncier et du bâti : le foncier demeure au propriétaire bailleur et le bâti appartient au preneur qui peut le louer ou le céder à un occupant. Le schéma en est le suivant :



Dans le cadre d'un BRI, le preneur s'engage à construire ou à réhabiliter des constructions, mais il n'achète pas le terrain qui reste la propriété du bailleur pendant toute la durée du bail. Le preneur est donc propriétaire des seules constructions ou améliorations apportées au bien et il s'engage, par ce biais, à créer du logement intermédiaire en vue de son occupation par des personnes physiques remplissant des conditions de résidence et de ressources. Ces conditions recouvrent une affectation obligatoire à l'habitation principale et des conditions de ressources précises. En effet,

l'article L 254-1 du CCH précité prévoit que les logements doivent remplir deux conditions :

- Etre destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés, à titre de résidence principale, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds ;
- Leur loyer ou leur prix d'acquisition ne doit pas, pendant toute la durée du contrat, excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement.

Compte tenu que l'occupation à titre de résidence principale est une condition de la validité du recours au bail réel immobilier, le code de la construction et de l'habitation prévoit les modalités de contrôle de l'affectation des logements. C'est pourquoi doit être annexé au contrat de location ou de cession des droits réels une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des occupants, établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat.

Le titulaire des droits réels notifie au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois suivant la signature d'un contrat de location ou de cession de ses droits réels, une copie du bail ou de l'acte de cession et de ses annexes.

Enfin, notons que le contrat de bail réel immobilier précise si l'immeuble, objet du contrat, peut accueillir des locaux destinés à des activités accessoires ainsi que leur proportion de surface de plancher, qui ne peut être supérieure à 25 % de celle de l'immeuble objet du ●●●

●●● bail réel immobilier. L'immeuble doit rester à destination principale de logement, mais le décret admet que des activités accessoires puissent y être exercées, ce qui devrait permettre la création de commerces en pied d'immeuble.

Les caractéristiques d'un bail réel immobilier

Il s'agit d'un bail de longue durée, comme le bail à construction, le bail emphytéotique ou le bail à réhabilitation. Les caractéristiques principales de ce bail sont les suivantes :

- Il est consenti pour une durée de 18 à 99 ans ;
- Seules les personnes ayant le droit d'aliéner peuvent conclure un tel bail ;
- Il ne peut pas être résilié unilatéralement par le propriétaire bailleur ;
- Il ne peut pas être tacitement reconduit.

Par ailleurs, il convient de relever que :

- Le preneur doit effectuer les travaux ayant justifié le recours à ce type de contrat sur l'immeuble objet du bail, dans le respect des règles applicables à de telles opérations ;
 - Sauf stipulations contraires, le preneur ne peut pas exécuter d'autres ouvrages que ceux prévus initialement ;
 - Les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété pendant toute la durée du bail. Elles deviennent la propriété du bailleur à l'expiration du bail.
 - Sauf stipulations contraires, le preneur ne peut pas réclamer une indemnité au bailleur du fait des améliorations qu'il a réalisées.
- Enfin, et c'est là tout l'intérêt du bail réel immobilier pour le preneur, ce dernier dispose des mêmes droits qu'un propriétaire puisqu'il peut :
- Céder son droit au bail ;
 - Céder son droit de propriété temporaire sur les constructions ;

➤ Concéder des baux sur l'immeuble étant précisé que ceux-ci s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier sauf si la continuation par le propriétaire bailleur est prévue ;

➤ Donner son bien en garantie hypothécaire ;

➤ Acquérir des servitudes actives (dans la limite de la durée du bail sauf accord du bailleur) et consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions et ouvrages édifiés en application du contrat de bail. Le droit de propriété temporaire constitué s'éteint à l'expiration du bail réel immobilier.

Les obligations du preneur

Les articles L 254-2 et suivants du CCH sont supposés déterminer les obligations des parties, mais nous ne pouvons que déplorer le silence des textes sur les obligations du bailleur et de l'occupant. Quoiqu'il en soit, sont à noter comme étant à la charge du preneur :

- Le paiement d'une redevance ;
 - L'interdiction d'effectuer un changement qui diminuerait la valeur de l'immeuble ;
 - Sauf stipulation contraire, l'interdiction de démolir en vue de les reconstruire les ouvrages existants ou qu'il a édifiés ;
 - Le maintien en bon état d'entretien et de réparations des constructions existant lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci ;
 - Les réparations de toute nature sans obligation de reconstruction pour le preneur s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieure au bail ;
 - Le paiement des charges, taxes et impôts relatifs tant à l'immeuble donné à bail qu'aux constructions réalisées.
- En revanche, il est prévu que le preneur jouit librement des constructions de l'immeuble et

des installations ou constructions qu'il a édifiées ou rénovées. La seule limite prévue à cette jouissance est l'atteinte qui serait portée à la destination de l'immeuble ou à l'état dans lequel il a été convenu que ces constructions seraient remises en fin de bail. Cela permet donc d'en déduire que le propriétaire du foncier doit garantir au preneur la jouissance paisible du bien.

La vie du contrat de bail réel immobilier

Comme indiqué ci-avant, le bail réel immobilier est un contrat en deux temps. En effet, le titulaire des droits réels relatifs au logement, objet du BRI, rentabilise les travaux de construction ou de réhabilitation réalisés en mettant le bien en location ou en le cédant. La location, ou la cession, ne peut se faire qu'au bénéfice d'un occupant qui remplit les conditions de ressources prévues par la réglementation. Cependant, en vertu de l'article L 254-7 du CCH, les conditions de ressources ne sont applicables ni aux transmissions successorales des logements au conjoint survivant, ni au partenaire d'un pacte civil de solidarité, ni aux personnes mentionnées à l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ni au conjoint survivant cotitulaire du bail dans les conditions définies à l'article 1751 du code civil, lesquels pourront continuer à occuper les lieux.

Concrètement, l'occupant, de même que son conjoint ou partenaire survivant, peut continuer à jouir de son logement quelle que soit l'évolution ultérieure de ses ressources, celles-ci n'étant appréciées qu'ab initio. Selon qu'il souhaite louer ou vendre le bien objet du BRI, les obligations du preneur ne sont pas les mêmes.

➤ **En cas de location**, et en vertu de l'article L 254-4 du CCH, le contrat de location doit reproduire en caractères apparents, sous peine de nullité, les dispositions de l'article L 254-1 et du troisième alinéa de l'article L 254-

2. Ce bail sera soumis aux règles applicables habituellement (loi n°89-462 du 6 juillet 1989 pour les locaux vides ou meublés et règles du CCH pour les logements-foyer). Le preneur devra en outre mentionner en caractères apparents – dans le bail avec l'occupant – la date d'extinction du bail réel immobilier et son effet sur le contrat de bail en cours. A défaut de cette mention, les bénéficiaires du droit au bail d'habitation soumis à la loi de 1989 ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de 36 mois à compter de la date d'expiration du bail réel immobilier moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer d'habitation expiré et payable dans les mêmes conditions. Cette durée est réduite à 12 mois pour les bénéficiaires de baux meublés ou pour les logements foyers.

➤ **En cas de vente**, l'article L 254-5 du CCH prévoit que l'acquéreur potentiel reçoit du preneur-cédant une offre préalable d'acquisition mentionnant expressément, en caractères apparents, le caractère temporaire du droit réel, sa date d'extinction, et reproduisant en termes apparents les dispositions du CCH relatif au bail réel immobilier. Il appartient au preneur-cédant de prouver l'existence de la notification et son contenu. L'offre préalable du cédant est maintenue pour une durée d'au moins 30 jours à compter de sa réception par l'acquéreur potentiel. Enfin, cette offre préalable ne peut pas être acceptée par l'acquéreur potentiel, que ce soit par la signature d'une promesse de vente ou d'une vente, avant un délai de 10 jours à compter de sa réception. Les règles ainsi rappelées sont prescrites à peine de nullité de la vente.

Il convient par ailleurs de relever que les dispositions des articles L 271-1 à L 271-3 du CCH, relatives à la protection de l'acquéreur (délai de rétractation), sont applicables aux actes conclus en vue de l'acquisition des droits réels afférents aux logements,

objet du bail réel immobilier.

Dans le cadre d'une cession, et pour tenir compte du caractère temporaire de la propriété liée au bail réel immobilier, le plafond de la valeur des droits est fixé selon des règles prévues par l'article R 254-5 du CCH afin de permettre le maintien des logements dans le parc intermédiaire. Cette méthode de calcul ne s'applique qu'aux seuls logements objets du bail (ce qui exclut les éventuelles surfaces accessoires). Le plafond de la valeur des droits est déterminé en fonction de la durée du bail restant à courir et de la valeur locative du bien dans la limite du plafond maximum de loyer applicable en matière d'investissement locatif intermédiaire.

Les sanctions

Tout d'abord, en application de l'article L 254-8 du CCH, « *les contrats de bail réel immobilier conclus en méconnaissance de l'article L 254-1 sont frappés de nullité* ». L'action en nullité à l'encontre du contrat de bail réel immobilier conclu en méconnaissance de l'article L 254-1 peut être exercée par les parties, dans un délai de cinq ans à compter de la date de signature du contrat de bail réel immobilier. Il s'agit donc d'une nullité relative. Par ailleurs, relevons que la sanction du défaut du respect de ses obligations par le preneur est la résiliation du bail réel immobilier. Il est ainsi prévu que « *A défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance non régularisé six mois après une mise en demeure signifiée par acte extrajudiciaire, le bailleur peut demander la résiliation par le juge du bail réel immobilier. En cas de résiliation amiable ou par le juge, les baux d'habitation conclus par le preneur sont transférés de plein droit au bailleur* ».

Enfin, il est prévu que le preneur ne peut se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des

conditions du bail réel immobilier en délaissant l'immeuble.

En conclusion, et bien que le bail réel immobilier réponde à l'objectif louable de permettre aux ménages qui ont peu de moyens d'accéder à la propriété, on ne peut que s'interroger sur la capacité du dispositif ainsi mis en place à atteindre cet objectif. En effet, au-delà de l'absence d'éléments relatifs aux obligations incombant au propriétaire bailleur, force est de constater que plusieurs questions restent sans réponse :

- Est-il possible de prévoir des conditions suspensives telles que l'obtention d'un permis de construire ?
- Comment la redevance due au propriétaire bailleur est-elle fixée ?
- Face aux intérêts divergents du propriétaire bailleur et du preneur, comment définir le changement qui diminuerait la valeur de l'immeuble et qui serait dès lors interdit ?
- Quelle est la portée de l'interdiction de démolir en vue de les reconstruire les ouvrages existants ou édifiés, notamment à l'égard de l'acquéreur d'un bien – dans le cadre d'un BRI – si celui-ci souhaite apporter des modifications au bien ainsi acquis ?
- En cas de destruction par cas fortuit, force majeure ou du fait d'un vice de construction antérieur au bail, le preneur n'ayant pas d'obligation de reconstruction, le propriétaire bailleur en a-t-il une ?
- En cas de cession des droits réels, quels sont les rapports entre le propriétaire bailleur et l'acquéreur ? Rien n'étant prévu sur ce point, comment l'acquéreur a-t-il connaissance des termes du bail réel immobilier consenti au preneur cédant ?
- Comment doit-être gérée la mise en copropriété d'un bien objet d'un BRI ? Qu'advient-il du syndicat des copropriétaires à l'issue du BRI ? ●

V. d. B.