Image not found or type unknown

Bail réel immobilier: un nouvel outil au service de la production de logements intermédiaires

Actualité législative publié le **27/07/2016**, vu **2054 fois**, Auteur : Maître Guidot-Iorio

L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire a prévu plusieurs dispositions visant à développer une offre de logements intermédiaires, en location ou en accession. Parmi ces diverses mesures, le texte instaure un nouveau bail de longue durée au service de la production de logements intermédiaires: le bail réel immobilier. L'entrée en vigueur de ce nouveau bail réel était subordonnée à la publication d'un décret en Conseil d'État. C'est désormais chose faite avec le décret n° 2016-855 du 27 juin 2016 (J.O du 29 juin 2016, texte n° 48, https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032791452&categorieLien=i

L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire a prévu plusieurs dispositions visant à développer une offre de logements intermédiaires, en location ou en accession. Parmi ces diverses mesures, le texte instaure un nouveau bail de longue durée au service de la production de logements intermédiaires: le bail réel immobilier.

Ce nouveau contrat permet une dissociation du foncier - demeurant propriété du bailleur, et du bâti - devenant la propriété temporaire du preneur, dans un but de diminution du coût du logement proposé à la location ou à l'accession temporaire à la propriété. L'objectif étant de produitre une offre de logements à des prix "intermédiaires" c'est-à-dire accessibles à des personnes qui disposent de revenus trop élevés pour accéder à un logement social, mais insuffisants pour accéder aux logements du secteur privé.
L'entrée en vigueur de ce nouveau bail réel était subordonnée à la publication d'un décret en Conseil d'État déterminant notamment les modalités de contrôle de l'affectation des logements et les sanctions liées au non respect de cette affectation.
Le décret n° 2016-855 du 27 juin 2016 (J.O du 29 juin 2016, texte n° 48, https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032791452&categorieLien=id) précise ces modalités.

- **Les parties au contrat**

Aux termes de l'article L. 254-1 du code de la construction et de l'habitation, le bail réel immobilier

est un contrat 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. Ce bail peut être conclu par les collectivités territoriales, leurs groupements, leurs établissements publics ainsi que par les établissements publics fonciers de l'État.
L'article L. 2222-5-1 du Code général de la propriété des personnes publiques précise que ce bail peut également porter sur un bien appartenant au domaine privé d'une collectivité territoriale, d'un EPCI ou d'un établissement public foncier d'État.

- **La durée du contrat et les obligations à la charge du preneur**

Comme les traditionnels baux à construction ou baux emphytéotiques, le bail réel immobilier peut être conclu pour une durée de 18 à 99 ans. L'article L. 254-1 précité précise que le contrat ne peut prévoir aucune faculté de résiliation unilatérale ni faire l'objet d'une tacite reconduction.
Aux termes de ce bail, le preneur s'engage à construire ou réhabiliter des constructions existantes, mais ne peut, sauf stipulations contraires, exécuter d'autres travaux que ceux initialement prévus.
Pendant toute la durée du bail, le terrain demeure la propriété du bailleur, mais les constructions ou améliorations opérées par le preneur lui appartiennent et ne deviennent propriété du bailleur qu'à l'expiration du contrat.
Durant la bail, les logements qui en sont l'objet doivent être des logements intermédiaires, respectant notamment des plafonds de ressources, de prix ou de loyers et affectés à la résidence principale de leurs occupants. Le preneur doit s'acquitter du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'occupation des logement.

- **Les droits du preneur**

Par ce bail, le preneur bénéficie d'un droit réel sur le sol et les constructions existantes ainsi qu'un d'un droit de propriété temporaire sur les constructions et les réhabilitations réalisées. Il dispose ainsi de tous les droits et prérogatives d'un propriétaire pour la durée du contrat. Il peut donc donner le bien en garantie hypothécaire, céder son propre droit au bail ou son droit de propriété temporaire sur les constructions édifiées...Il peut bien entendu consentir des baux sur les constructions dans les conditions légales.

Toutefois, ces droits sont limités par la durée du contrat de sorte que le droit de propriété temporaire et les baux consentis s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier à moins qu'il n'en est été disposé autrement dans ce dernier.
Enfin, l'inexécution par le preneur de ses obligations contractuelles peut entrainer la résiliation du bail réel immobilier et dans ce cas, les baux consentis par le preneur sont transférés de plein droit au bailleur. (CCH, art. L. 254-3).

Pour conclure, on peut constater que ce montage n'est pas nouveau puisque notre droit connait déjà depuis longtemps deux types de baux avec lesquels le bail réel immobilier présente d'importantes similitudes, le bail emphytéotique et le bail à construction. On peut donc légitimement s'interroger sur les raisons ayant poussé les pouvoirs publics à créer un nouveau contrat là où, peut être, la rénovation d'un des contrats existants aurait permis d'atteindre les mêmes objectifs.
Néanmoins, il convient de laisser à ce nouveau contrat une chance de se développer et p lus de deux ans après sa création, le bail réel immobilier va enfin pouvoir entrer dans sa phase opérationnelle, grâce au décret du 27 juin 2016.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés