

Le bail réel solidaire (BRS)

Description

Le bail réel solidaire (BRS) est un [contrat de location](#) conclu entre un Organisme de foncier solidaire (OFS) et un preneur. Alors que l'OFS conserve la propriété foncière, le titulaire du bail détient la propriété immobilière.

Ce type de location s'adresse aux ménages, aux opérateurs revendant des immeubles et aux bailleurs qui optent pour la mise en location. Néanmoins, les bénéficiaires du bail réel solidaire, selon la loi Elan, se conforment à certaines conditions.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location](#)

Qu'est-ce qu'un bail réel solidaire ?

Le bail réel solidaire (BRS) est une location à longue durée, mise en place au profit des organismes fonciers solidaires (OFS) et des personnes en quête de logement.

Alors que **les OFS acquièrent et conservent la propriété foncière sur le bien**, les preneurs, quant à eux, bénéficient de la propriété immobilière.

En d'autres termes, les attributaires deviennent propriétaires de la maison, mais sont locataires du terrain sur lequel elle est construite. Elle doit constituer leur résidence principale.

Lancé en 2016, ce **dispositif est fonctionnel dans les grandes villes** où les prix du foncier empêchent la construction de logements neufs.

Bon à savoir : un OFS est un organisme à but non lucratif ayant vocation à acquérir des terrains (bâties ou non) et à en rester propriétaire.

Comment fonctionne-t-il ?

Le fonctionnement du BRS **repose sur deux volets.**

Dans un premier temps, l'OFS acquiert des terrains (bâti ou non) et s'occupe de leur gestion. Il peut y construire des équipements collectifs ou des logements.

En vertu des dispositions de [l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme](#), ils sont destinés à divers usages.

Dans un second temps, aux **termes d'un contrat de location**, et pour un prix abordable, l'OFS cède les droits réels immobiliers sur le bien aux personnes concernées par le bail réel solidaire.

Une fois ces droits acquis, ils peuvent faire l'objet d'une transmission. Mais elle doit être agréée par l'OFS.

L'agrément entraîne l'augmentation de la [durée du bail de location](#) initial (18 à 99 ans). Afin de l'obtenir, le vendeur transmet, grâce à une lettre avec accusé de réception, le [compromis de vente](#) ou la [promesse synallagmatique](#) de vente. Cette démarche est à accomplir dans un délai de 30 jours après la signature.

Si l'**OFS refuse d'accorder l'agrément** et qu'il s'agit d'une vente, le cédant peut lui exiger un acquéreur. Afin que celui-ci sache que le bien est sous bail réel solidaire, la loi Elan prévoit que le contrat de vente mentionne l'indissociabilité du BRS de son contrat d'achat.

Ensuite, en pratique et à la suite de la signature du contrat entre le preneur et l'OFS, le preneur verse une redevance généralement modeste à l'OFS et en contrepartie il devient propriétaire de son logement mais l'**OFS reste propriétaire du terrain sur lequel il se trouve.**

Quelles sont les conditions pour conclure un bail réel solidaire ?

Pour conclure un bail réel solidaire, il y a 3 conditions à remplir, à savoir :

- Être en dessous d'un plafond de ressources ;
- Occuper le logement en résidence principale et non en [bail de résidence secondaire](#) ;
- Payer une redevance et des mensualités.

Le plafonds de ressources

Seules les personnes disposant d'un certain seuil de revenus peuvent accéder au BRS.

Ce seuil varie selon les régions (Zone A, B ou C détaillées dans les paragraphes suivants). De plus, il peut également varier selon le **nombre de personnes occupant le logement**.

A ce titre, voici un tableau récapitulatif indiquant le plafonds de ressources à ne pas dépasser pour 2023 (en fonction du revenu fiscal de référence n-2) en fonction de la zone géographique et du nombre de personnes occupant le logement.

Nombre de personnes occupant le logement	Zone A	Zone B et C
1	35 515€	26 921€
2	49 720€	35 899€
3	56 825€	41 525€
4	64 638€	46 014€
5 et plus	73 732€	50 489€

Pour la copropriété, La Loi Elan prévoit que la gestion du sol soit **accordée au syndicat des copropriétaires**, ce qui s'oppose à la copropriété classique où le terrain est un bien commun.

A noter : au cours des AG des copropriétaires, le titulaire d'un bail réel solidaire peut voter. Pour des décisions qu'il a prises, aucune charge financière ne peut lui être appliquée.

L'occupation du logement à titre de résidence principale

L'occupation du logement acquis en BRS **se fait à titre de résidence principale**.

Aucune maison ou aucun appartement ne peut servir de logement secondaire pour les occupants avec une acquisition en bail réel solidaire.

Paiement d'une redevance et de mensualités

Profiter d'un BRS implique de **s'acquitter d'une redevance modeste auprès de l'OFS**

Elle permet de couvrir les frais de gestion du terrain par l'organisme. Elle prend également en compte **le droit d'occupation du terrain**.

En plus de ce montant, le bénéficiaire du bail est tenu de s'acquitter de mensualités d'emprunt.

Zoom : Il est conseillé de faire appel à un professionnel afin de disposer d'un contrat conforme aux réglementations en vigueur. Ainsi, LegalPlace met à votre disposition [un modèle de contrat de location](#). Celui-ci est facilement personnalisable et s'adapte à votre situation, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Les conditions pour bénéficier du BRS



1

Avoir des ressources en dessous d'un plafond

+



2

Occuper le logement à titre de résidence principale

+



3

Verser une redevance à l'OFS

LegalPlace.

A qui s'adresse le bail réel solidaire ?

Sous condition d'un plafond de revenus, le **bail réel solidaire peut être accordé aux ménages modestes**. Il l'est aussi à tout opérateur qui acquiert des biens immobiliers pour les revendre à des personnes remplissant les critères. Le prix de revente est encadré.

Un bailleur qui achète ou réhabilite les logements (via un [bail à réhabilitation](#)) en vue de les mettre à la disposition des ménages peut aussi bénéficier du BRS.

Toutefois, il ne peut librement fixer le prix du loyer. C'est l'organisme foncier solidaire qui le fait à sa place

A noter : au-delà des ménages l'OFS peut conclure des BRS avec des opérateurs habilités à vendre des biens, avec des bailleurs HLM ou encore des sociétés coopérative de construction ou une société d'habitat participatif.

Quels logements sont concernés par ce bail ?

Plusieurs logements peuvent être concernés par le BRS et dans plusieurs zones géographiques.

Les logements

Plusieurs types d'habitations sont éligibles à un BRS.

Il y a d'abord les constructions existantes et n'impliquant pas de travaux. Celles qui sont bâties, mais nécessitent une réhabilitation ou une rénovation par le locataire en profitent également. Enfin, les **maisons à construire sont elles aussi concernées.**

Attention : dans tous les cas, le logement éligible au BRS devra constituer la résidence principale du preneur.

Les zones

La possibilité de conclure un bail réel solidaire est aujourd'hui possible dans de nombreuses grandes villes mais également dans plusieurs plus petites agglomérations.

Ainsi, il existe 3 **zones avec des plafonds de revenus différents :**

- La zone A : qui comprend l'agglomération parisienne la Côte d'Azur, le genevois français et les grandes métropoles telles que Lyon Lille, Marseille et Montpellier ;
- La zone B : qui comprend toutes les autres agglomérations de plus de 50 000 et les départements d'outre-mer ;
- La zone C : qui s'applique à tout le reste du territoire français.

Quels sont ses avantages ?

Le bail réel solidaire comporte de nombreux avantages à savoir :

- 15% à 40% d'économie en pleine propriété sur le projet immobilier ;
- Une réduction de TVA sur la construction immobilière : elle passe de 10 à 5,5 %, si le logement est neuf. Aussi, selon la commune, un abattement est appliqué sur la taxe foncière lors de l'annonce du bail réel solidaire dans l'un des services de publicité foncière.
- Le preneur devient propriétaire d'une résidence principale à moindre prix : le montant est conclu sur une marge de 15 à 30 % de la valeur du bien immobilier, de quoi permettre à tous les ménages de se loger. En outre, la durée du bail étant renouvelable, la [location meublée](#) ou [location vide](#) ou meublée est sécurisée ;
- L'acquisition d'un bien en profitant du prêt à taux Zéro (PTZ) ;
- Un abattement de 30 à 100% de la taxe foncière sur les propriétés bâties selon les décisions de la commune ;
- Une garantie de rachat du logement par l'OFS, si besoin.

De plus, l'assistance de l'OFS, tout au long du bail, lors de la revente par exemple, est une garantie du respect des engagements

A noter : en plus des avantages susvisés, un tel bail est transmissible faisant de l'accession une responsable et durable puisque le prix de revente est également plafonné.

Comment se passe la revente ou la transmission d'un tel bail ?

La revente d'un bien bénéficiant d'un bail réel solidaire est possible. Toutefois, il y a également, à ce stade, des conditions à respecter aussi bien pour le vendeur que pour les futurs preneurs.

En effet, les futurs acquéreurs doivent **bénéficier des conditions similaires aux vôtres** lors de votre acquisition.

De ce fait, le **prix de revente doit se limiter à prix d'achat** et est seulement actualisé en appliquant l'indice choisi par l'OFS.

L'acquéreur doit également justifier de revenus inférieurs aux plafonds énoncés ci-avant.

Enfin, si passé un délai d'un le preneur ne trouve pas d'acquéreur, alors c'est l'OFS qui reprend le logement.

Attention : les droits réels immobiliers (BRS) acquis auprès de l'OFS peuvent faire l'objet d'une succession. Si l'héritier remplit les conditions requises, le BRS est prolongé en son nom. Sinon, il dispose d'un délai d'un an pour céder (donner ou vendre) le bail à un acquéreur agréé par l'OFS. En cas de non-cession, l'OFS récupère le bien et indemnise l'héritier.

FAQ

Qui a le droit au bail réel solidaire ?

Un tel bail est réservé aux ménages les plus modestes. En effet, pour bénéficier d'un tel dispositif, le ménage doit avoir des revenus en dessous d'un certain seuil selon les différentes zones géographiques. Ils sont mis à jour annuellement.

Quelle banque finance le dispositif BRS ?

La banque postale s'est illustrée comme leader de financement de ce dispositif. Mais de nombreux autres organismes financiers le font également.

Pourquoi acheter en bail réel solidaire ?

Acheter en BRS permet de devenir propriétaire d'un bâti à un moindre coût en versant une redevance à une organisme foncier solidaire.