

Le bail à réhabilitation

Description

Le **bail à réhabilitation** est un [bail de nature emphytéotique](#) par lequel un local à usage d'habitation est loué à un organisme par un bailleur. Le **loueur se charge de la rénovation du bien conformément aux travaux décrits dans le contrat**. Pendant la durée du contrat, il doit également prendre en charge :

- Les charges de copropriété ;
- **L'entretien des lieux** ;
- La gestion locative.

Quel est son fonctionnement et quels sont les avantages dont il peut faire profiter au propriétaire et au preneur ?

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 à réhabilitation ?

Il s'agit d'un contrat de location conclu entre un propriétaire et un preneur. Le preneur, une personne morale, s'occupe durant une période déterminée de la rénovation du logement et de sa gestion. Le contrat indique également la nature des [travaux de mise aux normes \(par exemple électriques\)](#) à exécuter sur le bien et leurs caractéristiques.

Le but de cette forme de location est de **permettre aux bailleurs de faire restaurer leurs immeubles vacants en mauvais état**. Le bail à réhabilitation est un droit réel, car il peut faire l'objet d'une saisie par huissier, d'une hypothèque ou d'une cession par le preneur.

Quelles obligations pour le bail à réhabilitation ?

Les parties impliquées dans l'accord ont chacune des devoirs.

Les obligations du propriétaire

Le bailleur doit obligatoirement conclure son bail avec un organisme. Ce ne peut être un particulier en aucun cas. La location réhabilitation est valable pour :

- Les structures d'habitation à loyer modéré (HLM) ;
- Les entreprises qui visent la construction puis la mise en location d'immeubles ;
- Les collectivités territoriales ;
- Les associations bénéficiant d'un agrément sur la maîtrise d'ouvrage (selon les dispositions de l'article [365-2 du Code de la construction et de l'habitation](#)) ;
- Les SEM de construction ;
- Les structures dont les activités portent sur l'amélioration des conditions de logement des personnes défavorisées.

La **conclusion d'un contrat de location de longue durée constitue une autre obligation du bailleur**. Celle-ci est généralement comprise entre 18 et 99 ans. Les parties peuvent librement décider de la période qui leur convient, mais elle ne doit pas se situer en dessous de 12 ans.

Les obligations du preneur

Le preneur doit **exécuter des travaux de rénovation**. En règle générale, c'est dans l'annexe du contrat qu'est insérée la notice descriptive de ces ouvrages. Elle doit être la plus explicite possible pour éviter les interprétations personnelles. Étant donné qu'une mauvaise description engendre des situations de litige, il est conseillé de se faire accompagner par un professionnel dans la rédaction.

Le preneur doit aussi maintenir la maison ou l'appartement en bon état. Il est libre de **s'organiser pour en assurer l'entretien**. Au besoin, et suivant ses moyens, il peut solliciter un service de nettoyage. Dans ce cas, les frais de prestation sont à sa charge.

Outre ces contraintes, le bénéficiaire du bail à réhabilitation conclut une convention avec le préfet. Il est tenu de **mettre le bien en location à l'attention des ménages modestes**. Le niveau de revenus de ceux-ci doit cependant correspondre aux conditions fixées dans la zone géographique. Enfin, avec ses locataires, le preneur est obligé de signer un contrat. Le montant du loyer y est clairement défini.

Comment fonctionne un bail à réhabilitation ?

Le bail à réhabilitation avec option d'achat ne s'applique pas partout. Il n'est approuvé que dans les communes où le nombre de logements vacants est supérieur aux seuils fixés par le Conseil d'État. Aussi, l'immeuble doit exister depuis au moins 15 ans.

Acquisition et usage du logement

Dans un premier temps, le preneur acquiert le bien auprès du propriétaire. Cette opération s'accomplit au moyen du contrat. Le document peut prendre deux formes : soit c'est un acte notarié, soit c'est un acte à la forme administrative. Tout dépend du statut juridique du preneur.

Pour ce qui est de l'usage du logement, ce dernier peut seulement revêtir la fonction de lieu d'habitation. La réhabilitation, aux termes de la [loi Alur](#), peut porter sur la copropriété. En revanche, les **locaux industriels à usage commercial**, les résidences secondaires, de tourisme, de loisirs ou tout autre type de local ne sont pas concernés par ce type de location. C'est pourquoi on considère que ce dispositif est l'opposé du [bail à construction](#). Celui-ci est employé à but professionnel.

Le prix de la location, volontairement fixé par les parties, peut se constituer d'un apport en nature pour les **travaux d'amélioration engagés par le preneur**. Il peut aussi s'agir d'une redevance payable de façon séquentielle durant toute la période. Il est fixé en fonction de l'état initial du logement et de l'importance des travaux à réaliser.

Après signature, le preneur entre en possession du bien. Suivant son contrat, il s'occupe de sa rénovation ainsi que des frais afférents : les charges de copropriété, par exemple. Il endosse également la **responsabilité de la gestion locative**, c'est-à-dire qu'il loue le bien et perçoit un loyer. En retour, il peut en reverser une partie au propriétaire, mais ce n'est pas obligatoire. Les parties peuvent décider que la location faite par le preneur n'engage en rien le bailleur.

Restitution du logement

Lorsque le contrat prend fin, le bien et ses améliorations sont remis au propriétaire. Ils reviennent dans son patrimoine sans le paiement d'une quelconque indemnité au preneur.

Six mois **avant la date d'expiration**, le **propriétaire peut offrir aux occupants un contrat de location**. S'ils l'acceptent, il prend effet à compter de la date de formulation de la proposition. À défaut, trois mois au plus tard avant la fin du bail à réhabilitation, le preneur propose aux habitants du logement un local correspondant à leurs possibilités et à leurs besoins.

Il peut arriver que **le sous-locataire refuse l'offre de relogement**. Est-il fondé à rester sur les lieux ? En la matière, la jurisprudence reste muette. Cependant, du côté de la doctrine, de nombreux auteurs estiment que pour des raisons sociales, le sous-locataire est fondé à conserver le logement. Mais il existe une double condition : le preneur a fait une offre, et elle ne correspond pas aux besoins de son locataire.

A contrario, si le juge considère que la **proposition faite est conforme au Code de la construction** et qu'elle ne présente aucun danger pour le sous-locataire, il est tenu de s'en aller. Sans quoi, il logerait sans droit et sans titre. Il peut donc se faire expulser par le preneur.

Quelle fiscalité pour le bail de réhabilitation ?

Afin d'encourager les propriétaires, l'administration a prévu des avantages fiscaux.

Avantages pour le propriétaire

L'article 33 du Code général des impôts explique que les prestations et les loyers dans le cadre de la location réhabilitation ont un caractère de revenu foncier.

La région, le département et la commune peuvent statuer sur l'exonération totale ou partielle de taxe foncière sur les logements en bail à réhabilitation. Cette option entraîne le non-paiement de la taxe foncière. À défaut, c'est à l'organisme preneur qu'elle incombe.

À noter : ainsi, il est conseillé de bien vérifier les clauses présentes dans les bail de location. Comme la [taxe foncière pour le bail précaire](#), bail commercial ou professionnel.

En outre, le **bail peut faire l'objet d'une exonération de publicité foncière**.

Enfin, si le propriétaire et le preneur décident du règlement d'un loyer, durant toute la durée du contrat, le propriétaire ne déclare pas ses revenus locatifs. Le bien concerné ne fait pas partie du patrimoine imposable à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Avantages pour le preneur

Du côté du preneur, le **bail à réhabilitation offre aussi des avantages fiscaux**. Il est prévu que les travaux exécutés par l'organisme ne soient pas imposables. Travaux de reconstruction, d'agrandissement ou autres sont en effet exonérés d'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, le **propriétaire ne peut récupérer son logement en cours de bail**. S'il décède, ses héritiers ont l'obligation de maintenir le contrat jusqu'à son expiration. C'est d'ailleurs cette raison qui pousse de nombreux bailleurs à appréhender cette forme de location. Même si le bail à réhabilitation est pratique en théorie, dans son application, il présente des contraintes.