

**Décret n° 2017-1038 du 10 mai 2017 relatif au bail réel solidaire**

NOR : LHAL1707604D

Publics concernés : propriétaires personnes physiques ou personnes morales de droit privé. Les collectivités territoriales, leurs groupements, ou leurs établissements publics et les organismes de foncier solidaire. Les locataires personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par décret. Les aménageurs et professionnels de l'immobilier.

Objet : mesures d'application des dispositions relatives au bail réel solidaire. Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain du jour de sa publication.

Notice : le décret définit les modalités d'application des articles L. 255-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation créés par l'ordonnance no 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire. Il fixe les plafonds de prix de cession, de ressources du preneur des droits réels, du loyer et des ressources du locataire en cas de location, et la méthode d'actualisation du prix d'acquisition des droits réels en cas de mutation. Il détermine les modalités de contrôle de l'affectation des logements. En outre, il précise les titulaires et les conditions d'exercice de l'action en nullité des contrats conclus en méconnaissance des articles L. 255-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Références : le décret codifié en partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation est pris pour l'application des articles L. 255-1 et suivants du même code. Le code de la construction et de l'habitation peut être consulté, dans sa rédaction issue du présent décret, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 255-1 à L. 255-19 ; Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 329-1 et R. 329-1 à R. 329-17 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 6 février 2017 ;

Vu la saisine de la collectivité territoriale de Martinique en date du 13 mars 2017 ;

Vu la saisine du conseil régional de la Guadeloupe en date du 14 mars 2017 ;

Vu la saisine du conseil départemental de la Guadeloupe en date du 14 mars 2017 ;

Vu la saisine de la collectivité territoriale de Guyane en date du 14 mars 2017 ;

Vu la saisine du conseil régional de La Réunion en date du 14 mars 2017 ;

Vu la saisine du conseil départemental de La Réunion en date du 14 mars 2017 ;

Vu la saisine du conseil départemental de Mayotte en date du 14 mars 2017 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

**Article 1**

Le titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'intitulé est remplacé par l'intitulé suivant : « Titre V. – Bail à construction, bail à réhabilitation, bail dans le cadre d'une convention d'usufruit, bail réel immobilier, bail réel solidaire » ;

2° Il est créé un chapitre V ainsi rédigé :

« CHAPITRE V

« Bail réel solidaire

« Art. R. 255-1. – Les plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur des droits réels mentionnés à l'article L. 255-2 sont ceux fixés par l'arrêté prévu à l'article R. 331-76-5-1. « Art. R. 255-2. – Les plafonds du loyer mentionnés à l'article L. 255-4 sont ceux fixés pour les conventions portant sur les logements mentionnés à l'article L. 351-2.

« Pour l'application de l'article L. 255-4, l'ensemble des ressources du locataire, à la date d'entrée dans les lieux, est au plus égal à un montant déterminé par l'arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances prévu à l'article R. 331-12, pour les logements mentionnés au I de l'article R. 331-1.

« Art. R. 255-3. – En cas de mutation, le prix de cession des droits réels, parts et actions permettant la jouissance du bien n'excède pas le prix d'acquisition des droits réels, actualisé par application de la variation d'un indice choisi par l'organisme de foncier solidaire, et majoré de la valorisation des travaux effectués entre l'acquisition et la cession. Les modalités de valorisation et la nature des travaux sont déterminées par le bail réel solidaire liant le preneur et l'organisme de foncier solidaire. « Le contrat de bail peut fixer une méthode d'évaluation du prix de cession des droits réels, parts et actions permettant la jouissance du bien.

« Le prix ainsi convenu ne peut excéder celui défini à l'article R. 255-1, lequel s'entend pour son montant, taxe sur la valeur ajoutée en vigueur au moment de la mutation comprise.

« Art. R. 255-4. – Pour l'application de l'article L. 255-4, le titulaire des droits réels notifie à l'organisme de foncier solidaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique, dans le mois suivant la signature d'un contrat de location, une copie du bail et de ses annexes.

« Une copie de l'avis d'imposition ou de situation déclarative du ou des occupants établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat est annexée au contrat de location. « L'organisme de foncier solidaire peut, à tout moment, requérir la communication des pièces requises au présent article.

« Art. R. 255-5. – Les méthodes d'évaluation des indemnisations de la valeur des droits réels prévues aux articles L. 255-7, L. 255-8 et L. 255-13 à L. 255-16 sont prévues par le contrat de bail.

« Le preneur est indemnisé dans un délai de six mois à compter de la notification par l'organisme de foncier solidaire de sa décision conduisant à indemnisation ou à compter de la date d'expiration du bail.

« Art. R. 255-6. – Le contrat de bail prévoit la liste des pièces devant être remises par le cédant ou donateur des droits réels afférents au bien objet d'un bail réel solidaire pour solliciter l'agrément d'un acquéreur ou d'un donataire en application de l'article L. 255-10.

« En complément, dans le cas d'un acquéreur ou donataire souhaitant occuper le logement, l'organisme de foncier solidaire sollicite auprès de l'acquéreur ou du donataire potentiel une copie des avis d'imposition ou de situation déclarative établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la transmission. Ces avis doivent permettre d'apprécier la situation fiscale de l'ensemble des membres du ménage appelé à jouir des droits réels du bien objet d'un bail réel solidaire.

« L'organisme de foncier solidaire saisi d'une demande d'agrément vérifie la complétude des documents transmis. Dans le cas où ces documents seraient incomplets, il peut suspendre le délai défini au deuxième alinéa de l'article L. 255-11 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique, adressée au donateur ou au cédant, ainsi qu'au donataire ou à l'acquéreur. La lettre précise les compléments à apporter. Cette suspension est levée à la réception de ces documents par l'organisme de foncier solidaire.

« Lors de la cession ou de la donation des droits réels, le contrat de bail réel solidaire est adapté s'il y a lieu pour tenir compte du nouveau preneur et de l'usage du bien.

« Art. R. 255-7. – En application de l'article L. 255-14, l'ayant droit précise à l'organisme son intention d'occuper ou de donner le bien en location. Dans le premier cas, il transmet à l'organisme de foncier solidaire une copie de ses avis d'imposition ou de situation déclarative établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la transmission. Ces avis doivent permettre d'apprécier la situation fiscale de l'ensemble des membres du ménage appelé à jouir des droits réels du bien objet d'un bail réel solidaire.

« L'organisme de foncier solidaire saisi dispose d'un délai de deux mois pour agréer la transmission. Il vérifie la complétude des documents transmis. Dans le cas où ces documents seraient incomplets, il peut suspendre le délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique, adressée à l'ayant droit. La lettre précise les compléments à apporter à la transmission initiale. Cette suspension est levée à la réception de ces documents par l'organisme de foncier solidaire.

« En cas d'éligibilité, le contrat de bail réel solidaire est adapté pour tenir compte du nouveau preneur et de l'usage du bien.

« Art. R. 255-8. – L'action en nullité à l'encontre du contrat de bail réel solidaire conclu en méconnaissance des articles L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4 peut être exercée par les parties, dans un délai de cinq ans à compter de la date de signature du contrat de bail réel solidaire.

« Art. R. 255-9. – Pour l'application de l'article R. 255-2, les plafonds de ressources en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte sont ceux fixés par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article R. 372-7. »

## **Article 2**

La ministre du logement et de l'habitat durable et la ministre des outre-mer sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 mai 2017.