Città di Portivechju

CELLULE HABITAT ET LOGEMENT

Portivechju, le 21/10/2026

Annexe de présentation du Bail Réel Solidaire

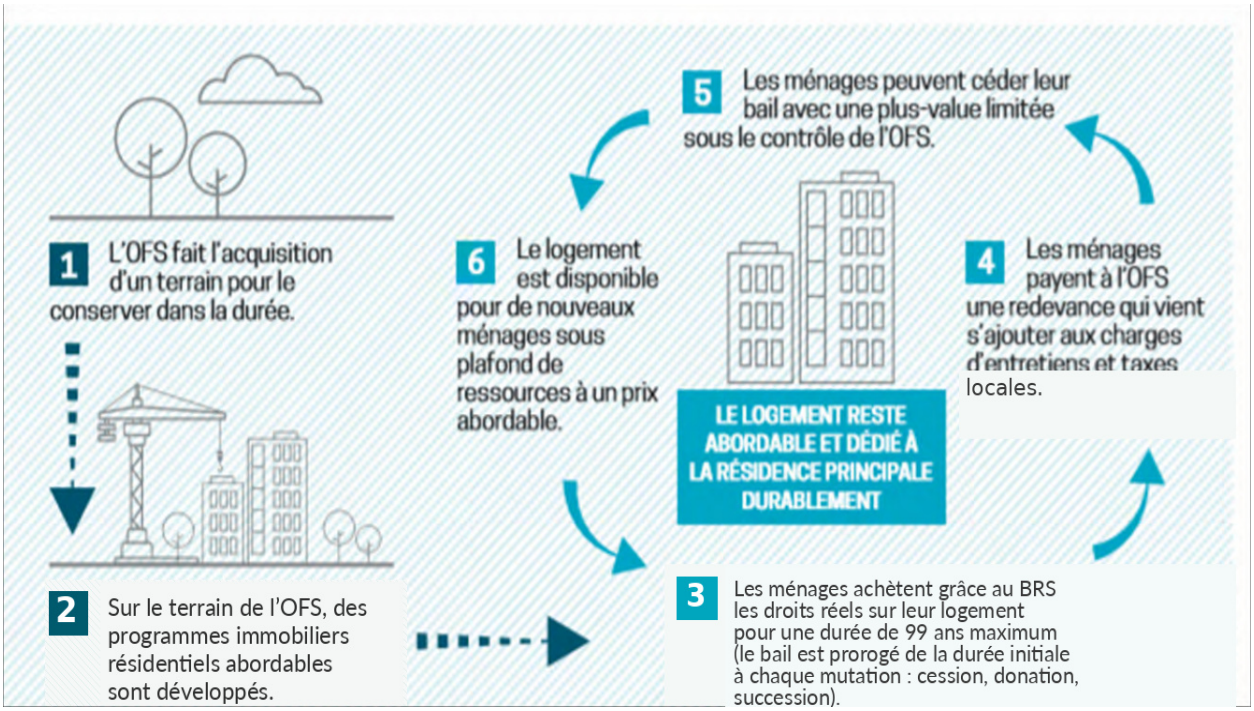
Cadre juridique

Exclusivement réservé aux **Organismes de Foncier Solidaire (OFS)**, le **Bail Réel Solidaire (BRS)** est défini par l'article L. 255-1 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) :
« bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du Code de l'Urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes. Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale ».

Il existe trois types de montage en BRS :

- les articles L. 255-2 et L. 255-3 du CCH décrivent les schémas dédiés à l'accession à la propriété ;
- l'article L. 255-4 du CCH offre la possibilité de conclure un BRS avec un opérateur pour une finalité locative.

Schéma général du BRS



Nature du droit conféré

Le BRS est un bail constitutif de droits réels de longue durée, dont le régime juridique est en partie inspiré du bail emphytéotique et du bail à construction. Il ne s'agit pour autant ni de l'un ni de l'autre.

Le BRS est un bail constitutif de droits réels à part entière disposant de son propre régime juridique. Le BRS n'est pas une vente immobilière, même si les droits réels qui en sont issus peuvent être cédés dans le cadre d'une cession en l'état futur d'achèvement ou de rénovation le cas échéant.

Conformément au régime juridique des baux constitutifs de droits réels, le preneur bénéficie d'un droit réel de superficie sur les constructions qu'il édifie. Le preneur dispose à ce titre de prérogatives étendues, pour l'essentiel identiques à celles d'un propriétaire perpétuel. Le BRS emprunte nombre de ses caractéristiques, tels les droits et obligations de chacune des parties, aux baux constitutifs de droits réels déjà connus (entretien, réparation, etc.).

En matière de copropriété, le preneur et l'OFS se répartissent le droit de vote en Assemblée Générale ; l'OFS disposant en effet du droit de vote sur certaines décisions. En revanche, seul le preneur à bail s'acquitte des charges et travaux de la copropriété.

Objet du contrat

Le BRS est un contrat dédié à la location ou à l'accession à la propriété de logements destinés à être occupés, à titre de résidence principale, par des ménages répondant aux conditions de ressources fixées par les textes et, pour le locatif, aux conditions de ressources du logement social de type Prêt Locatif Social (PLS).

Tout le régime juridique du contrat est organisé de telle façon à ce que cette affectation soit préservée dans le temps, sous le contrôle de l'OFS.

Les plafonds de revenus

Le BRS est un dispositif réservé aux ménages dont les ressources ne dépassent pas un certain seuil. Ces plafonds de revenus sont fixés par arrêté et révisés chaque année en fonction de l'évolution de l'inflation. Le revenu pris en compte est le Revenu Fiscal de Référence (RFR) de l'année N-2.

Plafonds de l'année 2026

Catégorie de ménage	BRS	PLS
1 personne seule	38 844 €	30 424 €
2 personnes sans personne à charge hors jeune ménage, ou 1 personne seule en situation de handicap	58 057 €	40 630 €
3 personnes, ou 1 personne seule + 1 à charge, ou jeune ménage, ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	69 786 €	48 859 €
4 personnes, ou 1 personne seule + 2 à charge, ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	83 594 €	58 896 €
5 personnes, ou 1 personne + 3 à charge, ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	98 956 €	69 389 €
6 personnes, ou 1 personne + 4 à charge, ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	111 359 €	78 203 €
Par personne supplémentaire	+ 12 408 €	+ 8 723 €

Flux financiers

Le preneur à bail s'acquitte, d'une part, d'un prix d'acquisition ou de cession des droits réels, correspondant, schématiquement, au prix de la propriété temporaire du logement, et d'une redevance définie par l'article L. 255-8 du CCH. En pratique, cette redevance sert à équilibrer le modèle économique de l'OFS et couvre le remboursement des emprunts et les frais généraux (gestion, quittance, etc.).

Transmission des droits réels

Les droits réels peuvent être cédés ou donnés, et transmis à cause de mort, mais uniquement à des cessionnaires ou donataires répondant aux conditions d'éligibilité du dispositif (conditions de ressources et condition de résidence principale, sauf pour le conjoint survivant). Tout projet de cession ou de donation est sujet à des obligations spécifiques (maintien de l'offre préalable de cession, mentions impératives, impossibilité d'acceptation avant un délai de dix jours, etc.).

Les prix de cession sont plafonnés conformément à l'article R. 255-3 du CCH. Le prix de vente des droits réels sera ainsi limité à la valeur du prix d'acquisition des droits réels par l'accédant initial ; actualisé par application d'un indice à définir dans le bail (indice du coût de la construction ou indice de référence des loyers par exemple), majoré le cas échéant des travaux effectués entre l'acquisition et la cession. Le tout sans que ce prix ne puisse excéder le plafond fixé en application de l'article R. 255-1 du CCH, à savoir ceux du Prêt Social Location-Accession (PSLA)[1].

Tout projet de cession ou de donation doit être agréé par l'OFS. Il dispose d'un délai de deux mois pour procéder à cet agrément. En cas d'agrément de l'OFS, la durée du bail est de plein droit prorogée d'une durée égale à la durée initiale du bail (« rechargement »). L'OFS dispose d'un droit de préemption à l'occasion de toute cession ou donation.

Fin du bail

Le BRS peut prendre fin dans diverses hypothèses : inexécution des obligations contractuelles, refus d'agrément et impossibilité pour l'OFS de proposer un nouvel acquéreur dans les six mois suivant la demande du cédant, expiration du bail, etc.

Dans toutes ces hypothèses (même celle de la faute), l'OFS est tenu d'indemniser le titulaire des droits réels de la valeur de ses droits.

[1] Par jeu de renvoi, de l'article R. 255-1 aux plafonds fixés par l'arrêté prévu à l'article R. 331-76-5-1.