

Recueil Dalloz 2014 p.1320

Dispositif « BRILO » : un nouveau mode d'acquisition de la propriété

Bruno Cheuvreux, Notaire

*
**

L'essentiel

L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire introduit dans le code de la construction et de l'habitation (art. L. 254-1 à L. 254-9 CCH) un bail réel immobilier dédié au logement (BRILO).

Qu'est-ce que le dispositif « BRILO » et comment qualifier ce nouveau contrat ? Est-ce un bail emphytéotique *stricto sensu* ?

Le BRILO est un bail de longue durée conférant au preneur des droits réels sur le terrain et la propriété des constructions pendant la durée du contrat, à l'instar du bail emphytéotique de droit commun, du bail à construction ou encore du bail emphytéotique administratif. Il se distingue toutefois de ces contrats déjà connus par une caractéristique bien particulière : il est spécifiquement dédié à la production de logements au profit de la classe intermédiaire, dans certaines zones dites « tendues » (définies par la même ordonnance), c'est-à-dire, en pratique, dans certaines zones urbaines.

C'est cet objectif qui a justifié la création du BRILO, les baux emphytéotiques ou à construction ne permettant pas de mener une politique de maîtrise des prix en raison de l'interdiction de toute limitation aux droits du preneur ; et les baux emphytéotiques administratifs présentant, quant à eux, des contraintes susceptibles de limiter les possibilités de financement des futurs accédants. Au contraire, le régime du BRILO, tout en conférant un véritable droit de propriété à ses titulaires, impose un certain nombre d'obligations en vue d'assurer le maintien des logements dans le marché intermédiaire.

En quoi constitue-t-il une réponse à la hausse des prix dans les zones dites « tendues » comme à Paris ?

Dans ces zones, on a constaté que la part du foncier peut représenter jusqu'à 40 % de la valeur d'un logement. Face à la hausse des prix, de nombreux acteurs économiques ont alors évoqué l'idée de dissocier le foncier du bâti pour permettre à un accédant de n'acheter que les murs de son logement, ce qui entraînera en soi une diminution du prix de sortie des logements, le terrain n'étant pas cédé, mais simplement « mis à disposition » par le biais d'un droit réel immobilier pendant toute la durée du bail, moyennant le paiement d'une redevance et non d'un prix. Cette diminution sera d'autant plus importante que le propriétaire du foncier (une collectivité locale, par ex., ou encore une personne privée comme une fondation) acceptera de consentir à un effort sur le coût de son terrain, en ajustant la redevance à percevoir au titre du BRILO. Faveur qui se trouvera justifiée par la nécessité de créer des logements dans le secteur intermédiaire ; par ailleurs, le propriétaire foncier verra son terrain valorisé par la réalisation d'un programme immobilier.

En quoi ce dispositif modifie-t-il le droit des biens ?

Il ne modifie pas le droit des biens puisqu'il ne fait qu'adapter la notion juridique de bail réel au logement. La propriété temporaire de la construction est, au contraire, un outil bien connu et multiséculaire dans notre droit, ce qui est source de sécurité juridique.

Ne faut-il pas y voir simplement un bail d'habitation amélioré, en ce sens qu'il est consenti pour une longue durée certes, mais une durée limitée ?

Le BRILO ne peut certainement pas être assimilé à un bail d'habitation amélioré : il confère un véritable droit réel sur le terrain, ainsi que la propriété du logement pendant toute sa durée.

Ce droit réel et cette propriété peuvent être cédés, loués, donnés en garantis et transmis. Un bail d'habitation n'offre pas de telles possibilités, puisqu'il ne confère au preneur qu'un droit de jouissance personnel du logement...

Les seules obligations spécifiques sont celles liées au régime du logement intermédiaire, imposant que les logements réalisés dans le cadre d'un BRILO soient destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés, à titre de résidence principale, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas, au jour du contrat, des plafonds qui seront fixés par décret. Mais il faut bien noter que ces conditions d'occupation concernent l'occupant et non le propriétaire, ce qui ouvre également la voie à des acquisitions en BRILO en vue de procéder à des « locations à prix intermédiaire », dont le régime est également prévu dans l'ordonnance.

En outre, le BRILO permet, à la différence d'un simple bail d'habitation, de se constituer un capital. Certes, pour éviter tout effet d'aubaine au regard du prix initial des logements, l'ordonnance prévoit un encadrement des prix de revente. Mais l'objectif est d'obtenir un prix régulé et non pas administré. Il est donc question que la méthode de calcul du prix de revente, qui sera fixée par décret, prendra appui sur des données de marché, pour que les bénéficiaires de BRILO puissent espérer faire une plus-value.

Avec le BRILO, le gouvernement a donc ouvert un nouveau marché du logement, entre l'accession classique et la location.

Mots clés :

DROIT IMMOBILIER * Bail d'habitation * Propriété