

PLAFOND DE PRIX SANCTIONS BAIL RÉEL IMMOBILIER CONTROLE AFFECTATION



PAR
BRUNO CHEVREUX
RAPHAËL LEONETTI
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



ACTUALITÉ

PUBLICATION DU DÉCRET SUR LE BRILO : BIENTÔT LES PREMIERS PROGRAMMES !

Le BRILO introduit en France une application du concept de propriété temporaire spécifiquement dédiée au logement. Son succès reposera essentiellement sur les prix des logements proposés. Mais le dispositif apporte également de nombreuses garanties aux futurs acquéreurs des logements qui auront une véritable propriété des logements construits, qu'ils pourront céder, hypothéquer, louer ou conserver sur de nombreuses générations et de façon stable. Avec la publication du décret d'application de ce dispositif, il est fondamental d'en rappeler les contours pour que la pratique et le notariat puissent rapidement s'en saisir.

Dans les grandes villes, le coût du logement représente une part substantielle du budget des ménages et le prix du foncier peut représenter jusqu'à 40 % du prix d'un logement. Une dissociation du foncier et du bâti devrait donc permettre de diminuer le taux d'effort des ménages.

Dans cette perspective, l'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire a introduit dans le code de la construction et de l'habitation (art. L. 254-1 à L. 254-9) un nouveau bail de longue durée appelé "bail réel immobilier", réservé à la production de logements à des prix abordables (ci-après le « BRILO »).

Contrairement aux autres baux constitutifs de droits réels, qui privilégient soit les objectifs d'intérêt général du bailleur (cf. le régime du bail emphytéotique administratif) soit empêchent toute limitation des droits du preneur même lorsque l'exercice de ces droits peut détourner les efforts et objectifs initiaux du bailleur, le législateur a construit avec le BRILO un outil hybride et innovant permettant de concilier ces objectifs en apparence contradictoires.

Avec la publication du décret d'application n°2016-855 du 27 juin 2016 (JO 29 juin), la

mise en œuvre de ce dispositif qui correspond parfaitement aux évolutions de notre société est enfin possible.

1 – RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE ISSU DE L'ORDONNANCE DU 20 FÉVRIER 2014

■ Champ d'application

Le champ d'application de ce nouvel outil couvre tout le territoire et non seulement les zones tendues puisque cette restriction a disparu du régime du logement intermédiaire (cf. art. L. 302-16 du CCH modifié par l'article 73 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi Macron »).

Le BRILO pourra être consenti par des propriétaires de terrains ou de bâtiments à réhabiliter, tant privés (association, fondation, organisme foncier solidaire) que publics, à l'exception cependant de l'État et de ses établissements publics (excepté les établissements publics fonciers). Cette exclusion s'explique par « l'objectif du législateur de hiérarchiser les politiques menées en faveur du logement » (Rapport au Président de la République sur l'ordonnance du 20 février 2014), les facilités offertes par le régime du logement intermédiaire

ne devant pas nuire au développement de l'offre de logement social, en faveur duquel les terrains de l'État et de ses établissements publics doivent être mobilisés.

■ Maintien dans le parc intermédiaire

L'article L. 254-1 prévoit en effet des mesures impératives, sanctionnées par la nullité des actes les méconnaissant, visant à s'assurer que les logements demeureront accessibles à la classe intermédiaire pendant toute la durée du BRILO. Les logements devront ainsi être « 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 des plafonds qui seront fixés par décret (...) », et leur prix de cession est plafonné (cf. plafonds du logement intermédiaire ; v. la formule de valorisation des droits réels ci-dessous). On relèvera, et cela a une grande importance, que ces conditions d'occupation ne s'imposent qu'à l'occupant et non au propriétaire.

À cet égard deux observations :

- d'une part, le BRILO ouvre donc aussi la voie à des acquisitions de logements en propriété temporaire par des investisseurs qui pourront ensuite les louer – selon les plafonds de loyer du logement intermédiaire – à des personnes remplissant les dites conditions d'occupation. C'est l'aspect « location intermédiaire » du dispositif, étant précisé que l'investisseur pourra bénéficier d'un taux réduit de TVA à 10 % et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour une durée de vingt ans dans les conditions fixées à l'article 279-O bis A du CGI, et que le régime des baux conclus dans ce cadre étant défini à l'article L. 254-4 du CCH.

- d'autre part, l'occupant – de même que son conjoint ou partenaire survivant (CCH, art. L. 254-7) – pourra continuer à jouir de son logement quelle que soit l'évolution ultérieure de ses ressources, celles-ci n'étant appréciées qu'ab initio. Ce qui permet donc d'associer le BRILO à l'idée de « parcours résidentiel » puisqu'il favorisera

ainsi l'épargne de l'occupant en vue d'un investissement immobilier ultérieur.

■ Propriété temporaire

L'accession à la propriété temporaire à prix abordable est le principal objectif du texte et, à cet égard, les acquéreurs bénéficieront de la quasi-totalité des attributs de la propriété : le droit d'user du bien, de le louer, de le vendre, de le donner en garantie. Seule la perpétuité ne se retrouvera pas, leurs droits étant nécessairement limités à la durée stipulée dans le BRILO, lequel ne pourra pas faire l'objet d'une tacite reconduction. Cette limitation, qui leur sera impérative-

“
Les acquéreurs bénéficieront de la quasi-totalité des attributs de la propriété : le droit d'user du bien, de le louer, de le vendre, de le donner en garantie.
”

ment rappelée préalablement à la vente (art. L. 254-5), ne devrait pas pour autant faire perdre au BRILO son intérêt : consenti pour une très longue durée pouvant aller jusqu'à 99 ans, il assurera à ses titulaires la possibilité de transmettre leurs droits sur plusieurs générations.

2 – LES PRÉCISIONS APPORTÉES PAR LE DÉCRET DU 27 JUIN 2016

Les modalités de contrôle de l'affectation des logements (CCH, art. R. 254-1 à art. R. 254-4). Le décret prévoit que :

- est annexée au contrat de location ou de cession des droits réels une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des occupants établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature dudit contrat (CCH, art. R. 254-2) ;

- le bénéficiaire du contrat de location ou de cession des droits réels notifie au bailleur une copie du bail ou de l'acte de cession et de ses annexes (CCH, art. R. 254-3) ;

- le bailleur peut, à tout moment, requérir la communication des pièces mentionnées aux articles R. 254-2 et R. 254-3 du Code de la construction et de l'habitation.

L'immeuble objet du BRILO doit donc rester à destination principale de logement

mais le décret admet, conformément au dernier alinéa de l'article L. 254-1 du Code de la construction et de l'habitation, que des activités accessoires puissent y être exercées. À ce titre, le nouvel article R. 254-4 du CCH dispose que :

- la proportion de locaux destinés aux activités accessoires ne peut excéder 25 % de surface de plancher de l'immeuble objet du bail ;
- le contrat de bail réel immobilier précise si l'immeuble peut accueillir des locaux destinés aux activités accessoires ainsi que leur proportion. Toute extension des locaux réservés aux activités accessoires est interdite ;
- lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, ces dispositions sont rapportées dans la section relative à la destination de l'immeuble du règlement de copropriété.

Une certaine marge de manœuvre est donc laissée aux parties, et cette disposition devrait permettre la réalisation notamment de commerces en pied d'immeubles. Étant précisé dès maintenant que la valorisation financière de ces surfaces n'est pas concernée par les plafonds liés au prix de vente des logements intermédiaires ni par la formule de calcul de ce prix introduite par le décret telle qu'exposé ci-dessous.

La méthode de calcul de la valeur des droits réels afférents aux logements, objets du bail, appliquée à chaque cession de ces droits (CCH, art. R. 254-5). La valeur de la propriété temporaire liée au bail réel immobilier est déterminée selon une formule de calcul fixée à l'article R. 254-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette méthode de calcul sert à tenir compte du caractère temporaire de la propriété tout en permettant de maintenir les logements en cause dans le parc intermédiaire. Elle porte sur les droits réels afférents aux seuls logements objets du bail, et non sur les surfaces accessoires. Son objectif est de définir un prix non pas administré mais régulé, qui suivra, de façon pondérée, les évolutions du marché (v. le texte exacte

“
Son objectif est de définir un prix non pas administré mais régulé.
”

de la formule dans l'encadré).

Très schématiquement, la solution consiste à appliquer la formule de calcul de la valeur d'un droit réel, que l'on appelle méthode de capitalisation à durée limitée de l'économie de loyers, en procédant comme suit :
- d'abord, déterminer un taux de capitalisation induit fondé sur des données observées sur le marché libre ;
- ensuite, appliquer ce taux de capitalisation tel que déterminé dans un premier temps au loyer plafonné du logement intermédiaire.

Il s'agit d'un plafond de prix ; partant, en jouant sur le coût du foncier – la redevance –, le bailleur pourra permettre de

différencier les prix de logement en fonction des étages, quartiers, etc.

Les sanctions liées à la méconnaissance de cette affectation (CCH, art. R. 254-6 et art. R. 254-7). Nonobstant le caractère temporaire de la propriété, le bail réel immobilier (BRILo) impose au propriétaire du logement, de respecter les dispositions de l'article L. 254-1 du CCH relatives au prix et à l'occupation du logement.

L'article L. 254-8 du CCH prévoyait, dans sa version issue de l'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 (JO 21 févr.), que « *Les contrats conclus en méconnaissance de l'article L 254-1 sont frappés de nullité. Les titulaires et conditions d'exercice de*

l'action en nullité sont précisés par décret en Conseil d'État ».

L'article 77 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 précitée a modifié cette disposition qui prévoit désormais que « *Les contrats de bail réel immobilier conclus en méconnaissance de l'article L. 254-1 sont frappés de nullité. Les titulaires et conditions d'exercice de l'action en nullité sont précisés par décret en Conseil d'État* ».

Nous comprenons que cette précision a pour conséquence que seul le contrat de bail réel immobilier initial devrait pouvoir faire l'objet d'une telle action en nullité s'il n'est pas conforme dans ses stipulations aux dispositions de l'article L. 254-1.

FOCUS SUR LA FORMULE DE CALCUL DE LA VALEUR DES DROITS RÉELS : ARTICLE R. 254-5 DU CCH

« Pour tenir compte du caractère temporaire de la propriété liée au bail réel immobilier, le plafond de la valeur des droits réels afférents aux seuls logements objets du bail appliquée à chaque cession de ces droits est déterminé en fonction de la durée du bail restant à courir et de la valeur locative du bien dans la limite du plafond maximum de loyer fixé par l'article 2 terdecies D de l'annexe III au code général des impôts [plafond des loyers intermédiaires].

« Lors de la cession l'année N, la valeur du droit réel est calculée selon la formule suivante :

$$V_N = \frac{VL_N * (1 - (1 + t_N)^{-n})}{t_N}$$

« Pour l'application de cette formule :

« - VN est le plafond de la valeur des droits réels afférents aux logements l'année N en cours ;

« - VLN est la valeur locative annuelle pour l'année N en cours. Elle est prise en compte dans la limite du plafond de loyer mensuel fixé pour l'année considérée par l'article 2 terdecies D de l'annexe III au code général des impôts ;

« - n est la durée résiduelle du bail restant à courir exprimée en année. Cette durée est évaluée par le nombre d'années restant à courir jusqu'à la fin du bail, à compter de la prochaine date d'anniversaire du bail suivant la date de la cession ;

« - tN est le taux de capitalisation annuel défini pour l'année N en cours par la formule suivante :

$$t_N = \frac{\left(\text{Valeur du loyer annuel moyen au m}^2 \right)_N}{\left(\text{Valeur de la vente moyenne au m}^2 \right)_N}$$

« Pour l'application de cette formule, on entend par :

« - la valeur du loyer annuel moyen au mètre carré pour l'année N en cours, la dernière valeur disponible auprès des observatoires locaux des loyers définis à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour la zone considérée ;

« - la valeur de la vente moyenne au mètre carré pour l'année N en cours, la dernière valeur disponible portant sur les mutations d'immeubles d'habitation à titre onéreux, mises à disposition du public par le Conseil supérieur du notariat, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

« À défaut de disposer des valeurs du loyer annuel moyen au mètre carré auprès des observatoires locaux des loyers pour la zone considérée, la fixation de la valeur du loyer annuel moyen au mètre carré pour l'année N en cours est déterminée par les parties contractantes dans les conditions des cinquième et sixième alinéas du I de l'article 17-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (« Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références. Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants »). La justification de la valeur retenue incombe toutefois au cédant.

« La présente formule ne s'applique pas aux locaux abritant les activités accessoires, dont le prix de cession est librement fixé par les parties. »

Il s'agira donc de bien reproduire dans les contrats l'objet du bail, les obligations d'affection et les dispositifs anti-spéculatifs prévus à l'article L. 254-1.

Aux termes de l'article R. 254-6 du Code de la construction et de l'habitation introduit par le décret du n° 2016-885 du 27 juin 2016 (JO 29 juin), « L'action en nullité à l'encontre du contrat de bail réel immobilier conclu en méconnaissance de l'article L. 254-1 peut être exercée par les parties, dans un délai de cinq ans à compter de la date de signature du contrat de

bail réel immobilier ». Alors même que ce dispositif est destiné à protéger des objectifs d'intérêt général, la nullité ne pourra être demandée que par les parties et le texte n'instaure qu'une prescription quinquennale, ce qui est favorable à la sécurité juridique et à la stabilité des relations contractuelles.

Quant à la sanction relative à la bonne exécution des clauses du contrat de bail réel immobilier initial, dans le cadre notamment des locations ou cessions de logements conclues postérieurement (qui devront naturellement reprendre les stipulations du bail réel immobilier initial), elle prendra la forme d'une résiliation. Sachant que l'article L. 254-1 du Code de la construction et de l'habitation précise que le BRILO ne peut prévoir aucune faculté de résiliation unilatérale.

Et l'on comprend de l'article L. 254-3 du même code qui dispose qu'« À défaut

pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance non régularisée six mois après une mise en demeure signifiée par acte extrajudiciaire, le bailleur peut demander la résiliation par le juge du bail réel immobilier », qu'en dehors d'une résiliation amiable, la résiliation pour inexécution ne saurait être prononcée que par le juge et ne pourra donc pas être prévue « de plein droit » dans le bail.

À défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, même en cours le bailleur peut demander la résiliation par le juge du bail réel immobilier.

L'article R. 254-7 du Code de la construction et de l'habitation précise donc que

l'inexécution par le preneur de ses obligations contractuelles mentionnées aux articles L. 254-1 à L. 254-3 peut conduire à la résiliation du bail réel immobilier dans les conditions énoncées à l'article L. 254-3. **Il s'agira vraisemblablement des cas suivants qui pourront être précisés par le contrat :**

- non réalisation des constructions et travaux ;
- non maintien en bon état ;
- non-paiement de la redevance ;
- non-respect des conditions d'occupation du logement à titre de résidence principale ;
- non-respect des conditions de ressources ;
- non-respect du plafond du prix de loyer pour les logements donnés en location.

3 – UN OUTIL JURIDIQUE DANS L'AIR DU TEMPS

Le BRILO et le concept « simple » de propriété temporaire constituent l'expression

juridique d'un mouvement à la fois social et sociétal qui participe de l'économie du partage/collaborative (sharing economy) : - plus que sur les aspects patrimoniaux, le BRILO met l'accent sur la valeur d'usage : se loger et protéger l'occupation de la résidence principale ;

- il permet une économie raisonnée et durable, répondant aux aspirations des générations actuelles sans sacrifier les générations futures : grâce aux garanties contre la spéculation et à la conservation de la propriété du foncier, qui représente pour les acteurs publics une condition essentielle de l'aménagement des quartiers dans le temps.

Cette innovation juridique s'inscrit parfaitement dans l'évolution des mentalités :

- aujourd'hui, les résidences principales sont généralement revendues tous les 9 ans et, dans plus de 80 % des cas, les héritiers ne conservent pas le logement familial au décès du dernier parent survivant.
- aujourd'hui les besoins se recentrent sur la valeur d'usage, notamment au vu de la mobilité professionnelle.

En définitive, ce qui compte le plus pour les Français c'est de loger durablement leur famille et de protéger leur conjoint. La valeur d'usage du logement a donc au moins autant d'importance que le capital qu'il représente.

Avec les éléments de stabilité que le décret du 27 juin 2016 apporte aux contrats qui seront conclus, mais surtout du fait des niveaux de prix et de leur parfaite inscription dans l'évolution du marché du logement, le BRILO devrait être rapidement accueilli par la pratique et les futurs accédants.



VIREMENT
PAIEMENT
NOTAIRE

INFO NOTARIAT

CHEUVREUX Notaires vous informe que toutes les sommes supérieures à 3 000 € (paiements effectués ou reçus par un notaire) doivent dorénavant faire l'objet d'un virement. Cette obligation concerne l'ensemble des notaires de France (article L. 116-6-1 du code monétaire et financier issu de la loi n°2011-331 du 28 mars 2011).