

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 2895

présenté par
M. Vuilletet

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:**

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 255-3 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots : « chacun des acquéreurs de droits réels immobiliers doit être agréé par l'organisme de foncier solidaire » sont remplacés par les mots : « celle-ci se déroule » et les mots : « L. 255-10 à » sont remplacés par les mots : « L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et » ;

b) La première phrase du dernier alinéa est complétée par les mots : « concomitamment à la signature de l'acte authentique » ;

2° Après l'article L. 255-10, il est inséré un article L. 255-10-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 255-10-1.* – Pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire, au titre de l'article L. 255-3 du présent code, l'avant-contrat mentionne expressément le caractère indissociable du contrat avec le bail réel solidaire signé avec l'organisme de foncier solidaire ainsi que le caractère temporaire du droit réel, la nouvelle durée du bail réel solidaire si l'organisme foncier solidaire agréé la transmission des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par l'organisme de foncier solidaire, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail.

« L'opérateur informe l'organisme de foncier solidaire de tout avant-contrat conclu dans les trente jours qui suivent sa signature. Il joint à sa demande l'avant-contrat et les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur. » ;

3° Après l'article L. 255-11, il est inséré un article L. 255-11-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 255-11-1.* – Pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire, au titre de l'article L. 255-3 du présent code, l'organisme de foncier solidaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de transmission de l'avant-contrat pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'acquéreur à la conclusion d'un bail réel solidaire définies aux articles L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4, de la conformité de l'avant-contrat avec le bail initial conclu entre l'opérateur et l'organisme de foncier solidaire, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant à l'opérateur et, le cas échéant, de la validité du plan de financement de l'acquisition.

« Les règles fixées à l'alinéa précédent sont prescrites à peine de nullité de la vente. La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente pèse sur l'opérateur. » ;

4° L'article L. 255-13 est ainsi modifié :

a) Après la seconde occurrence du mot : « cédant », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée :

« ou en cas de refus d'agrément lors d'une donation des droits réels immobiliers, le bail réel solidaire peut être résilié conventionnellement et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail. » ;

b) Le second alinéa est supprimé.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dispositif du bail réel solidaire, introduit par l'ordonnance du 20 juillet 2016 dans les articles L. 255-1 à L. 255-19 du code de la construction et de l'habitation, nécessite quelques ajustements devant permettre de clarifier certains points.

Tout d'abord, l'opération de cession réalisée entre l'opérateur qui a construit ou réhabilité des logements et les bénéficiaires de ces logements, prévue à l'article L. 255-3 du code de la construction et de l'habitation, n'est pas décrite dans le chapitre consacré au bail réel solidaire.

Afin de clarifier et garantir les droits de chacune des parties à l'opération, l'article L. 255-3 est modifié afin de coordonner la signature des différents actes, l'acte de cession des droits réels entre l'opérateur et le preneur des droits réels et le contrat de bail réel solidaire liant le preneur et l'organisme de foncier solidaire.

Le texte est en outre complété par des dispositions spécifiques de transmission des droits réels immobiliers au sein de deux nouveaux articles. L'article L. 255-10-1 adapte les obligations d'information du preneur des droits réels au cas de cession entre un opérateur et un preneur des droits réels. L'article L. 255-11-1 précise dans le même cas les procédures d'agrément par l'organisme de foncier solidaire .

Par ailleurs, en cas de refus d'agrément de l'acquéreur présenté par un ménage, l'article L. 255-13 du code de la construction et de l'habitation prévoit que ce ménage peut demander à l'organisme de foncier solidaire de lui proposer un autre acquéreur. Dans le cas où cet organisme n'est pas en mesure de proposer un acquéreur dans les six mois, il se porte acquéreur. Toutefois cet article ne précise pas le prix, ce qui pourrait laisser entendre que l'organisme de foncier solidaire doit obligatoirement racheter au prix de vente initialement proposé par le ménage, créant un risque juridique et financier pour l'organisme.

Il est donc proposé de clarifier que le rachat par l'organisme de foncier solidaire en cas de refus d'agrément de cession est identique au cas de refus d'agrément de donation. C'est le contrat de bail qui doit prévoir les conditions et prix de rachats dans ces cas, en accord avec le modèle économique de l'organisme de foncier solidaire.