Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, suivez ce lien

Agence Départementale d'Information sur le Logement des Yvelines

L'ADIL vous informe

Édition spéciale n°14 : Bail Réel Solidaire

Nouveau format : les juristes répondent à vos questions sur le BRS.

Être propriétaire et engager une nouvelle acquisition en BRS, est-ce possible ?

Depuis janvier 2025, outre les conditions de ressources, **le patrimoine des candidats acquéreurs est désormais étudié**.

En effet, l'objectif étant de permettre à des personnes qui n'auraient pas forcément les moyens d'acquérir en accession classique de devenir propriétaire, il convient de s'assurer que le patrimoine des accédants ne va pas à l'encontre de celui-ci.

Deux conditions ont donc été fixées et très largement inspirées de la logique d'accès au logement locatif social[1] :

- Être propriétaire, oui mais d'un bien qui ne serait **plus adapté aux besoins ou capacités financières du ménage** *(logement trop petit pour la composition familiale par exemple)*;
- **Louer ce bien ne permettrait pas d'en acquérir un second** en parallèle en accession classique, malgré les revenus tirés de la location.

Les **2 points doivent être remplis**, sans quoi, l'OFS pourra refuser la candidature du potentiel acquéreur.

>> Normalement, cela est attesté par une **déclaration sur l'honneur**. Néanmoins, en cas de doute ou de multiplicité de fausses attestations, il est possible d'imaginer que des éléments probants pourraient être à fournir à l'Office, pour qu'il puisse étudier la situation, comme par exemple :

- Une attestation de m² pour vérifier l'adéquation par rapport au nombre d'occupants;
- La distance travail-logement prouvée par capture d'écran de sites de transports en commun ou de temps de trajets en voiture;
- Des documents comptables et annonces de location de biens équivalents pour attester de l'impossibilité de bénéficier d'un crédit immobilier qui serait apuré en totalité ou partie par la mise en location du premier bien.

La solution : Revendre le bien non adapté pour éviter tout risque de litige ? Si le BRS n'est pas conditionné à une notion de primo-accession, le prêt à taux zéro, qui peut être sollicité pour l'achat en BRS, lui l'est : il est nécessaire (sauf exceptions précises[2]) de ne pas avoir été propriétaire durant les 2 dernières années avant la demande de financement.

[1] ***Parc locatif social :*** *Être propriétaire n'empêche pas de déposer une demande de logement social, mais pour recevoir une proposition, il faut avoir fourni les éléments permettant de prouver la non adaptation* ***et*** *l'impossibilité de se reloger dans le parc locatif privé même en cumulant ressources et revenus locatifs. Exception faite pour les personnes victimes de violences (ordonnance de protection).*

[2] *Bénéficier d'une carte mention invalidité ou percevoir une pension en ce sens, l'AAH ou l'AAEH ou ne plus pouvoir jouir de son bien du fait d'une catastrophe.*

Vous avez une question sur le BRS et vous souhaitez la partager ?

Cliquez ici

Toutes nos newsletter s sur le BRS

Suivez-nous sur notresite internet et sur les réseaux sociaux :



80 bis av. du Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org
SIRET : 494 578 206 000 42

Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL

Si vous souhaitez modifier vos préférences sur le suivi comportemental de nos emails (pixels de suivi) cliquez ici

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communications, suivez ce lien