



L'ADIL vous informe

Édition spéciale n°13

Bail Réel Solidaire

Les juristes décryptent pour vous ce nouveau mode d'acquisition.

Si, par principe, le Bail Réel Solidaire est un mode d'accèsion aidée permettant de faciliter l'installation des ménages aux ressources sous plafond et devant donc servir à la [résidence principale](#), le législateur a malgré tout ouvert à la possibilité de louer ce bien.

Attention, cette possibilité reste strictement encadrée ! Nous faisons le point sur cette réglementation.

La location en Bail Réel Solidaire



Un choix de l'OFS

Il est tout d'abord possible pour l'Office Foncier Solidaire de refuser cette mise en location, par [une clause insérée au contrat](#). Le législateur, commandant l'insertion d'une clause d'interdiction, prévoit donc que la mise en location soit la norme et la clause l'exception. Toutefois, dans les faits, peu d'OFS semblent accepter cette mise en location.

Quand bien même cela serait autorisé par l'Office, l'acquéreur devrait malgré tout **l'avertir** de sa volonté de mettre en location en cours d'occupation [*pas de sanction prescrite mais cette information ne semble pas à remettre en cause pour autant*].

Saviez-vous qu'il existe un **BRS dédié à la location sociale ?**

L'OFS peut contractualiser avec un opérateur, souvent un bailleur HLM, pour que celui-ci construise ou réhabilite un bâti et le mette [ensuite en location](#) [et non à l'achat].

Il sera alors possible d'y retrouver les [mêmes plafonds de ressources et de loyers](#) que dans le parc social classique, à savoir [PLAI](#), [PLUS](#) et [PLS](#).

Une durée ou une proportion louée limitée

L'acquéreur ne peut louer son logement **trop longtemps ou en intégralité**.

En effet, il est précisé que le logement doit rester la résidence principale. De fait, l'acquéreur pourrait ainsi envisager de louer son bien :

- 4 mois *[en continue ou discontinue]*,
- toute l'année mais en tant que chambre chez l'habitant *[lui-même]*, y conservant son habitation.



Lorsqu'il informe l'OFS, il doit d'ailleurs indiquer la durée de la mise en location et/ou la part du logement concernée.

Comment s'évalue la notion de résidence principale ?

Les impôts ont une interprétation assez large, puisqu'ils qualifient celle-ci de lieu de résidence habituelle et de manière effective. Cette définition manquant de curseur temporel, un temps d'occupation de 8 mois sur 12 a été fixé par le code de la construction et de l'habitation.



Une logique intégrée au PTZ également

Les acquisitions en BRS étant souvent des programmes neufs, les acquéreurs peuvent prétendre au **prêt à taux zéro** pour financer leur achat.

Or le PTZ ordonne lui aussi à une occupation à titre de résidence principale durant les six premières années du prêt. Le PTZ prévoit des exceptions *[mobilité professionnelle 50km/1H30, décès, divorce ou dissolution du PACS, chômage de longue durée ou survenance d'un handicap]* et des conditions *[plafonnement de loyers et ressources]* mais celles-ci ne devraient pas trouver à s'appliquer dans le cadre d'acquisition en BRS de fait.

Une vigilance importante à engager

Les communes et acteurs de l'habitat peuvent s'interroger sur le dévoiement de ce dispositif et les risques de mise en location non autorisée, notamment dans des villes d'implantation de programmes à haut intérêt locatif *[zones tendues et/ou touristiques]*.

Toutefois, les OFS auront tout intérêt à assurer une vigilance accrue de l'occupation de leurs programmes, car ceux-ci ont bénéficié de TVA à taux réduit lors de l'acquisition du terrain, cet avantage pouvant être remis en cause si le programme n'était plus utilisé pour ce à quoi il était initialement destiné *[permettre à des revenus modestes d'acquérir un bien pour y établir leur résidence principale en l'état]*.



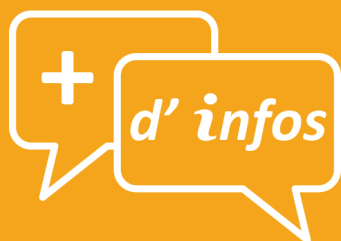
Les actes d'achat comprennent bien souvent **une clause** indiquant que si l'OFS devait à en subir les conséquences, il pourrait en **répercuter l'incidence sur l'acquéreur et/ou résilier son bail** *[bail réel solidaire]*.



Acquéreur d'un bien en Bail Réel Solidaire, avant de louer votre bien, **deux vérifications** à effectuer donc :

- Est-ce que votre acte comporte une clause interdisant la mise en location ?
- Si ce n'est pas le cas, est-ce que votre projet répond aux critères de mise en location autorisée ?

>> En cas de doute, rapprochez-vous des juristes de l'ADIL, en présentant votre acte notarié.



Au dernier trimestre 2026,
nous proposerons un nouveau format
pour nos communications sur le BRS.

Consultez toutes nos newsletters BRS

Suivez-nous sur notre [site internet](#) et sur les réseaux sociaux :



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

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

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](#)