

Publié le 24 juillet 2024

Précisions sur les modalités de mise en oeuvre du bail réel solidaire d'activité et plus largement du BRS

Le décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 fixe les mesures d'application du dispositif contractuel défini par l'ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité (BRSA) et plus généralement de la mise en œuvre et du déploiement du dispositif organismes de foncier solidaire (OFS)-bail réel solidaire (BRS).



Afin de prendre en compte, d'une part, **les dispositions de la loi « 3DS » du 21 février 2022**, qui avait consacré l'objet principal des OFS, à savoir leur vocation sociale de réalisation de logements destinés à des ménages modestes, tout en étendant leurs compétences pour réaliser ou faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel et, d'autre part, l'ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité, un décret publié au Journal officiel du 17 juillet 2024 est venu apporter des précisions sur le fonctionnement du bail réel solidaire (BRS), autoriser notamment la location sous conditions et préciser également les conditions de ressources des propriétaires.

L'article 1 de ce décret apporte des évolutions au mode de gestion des OFS en :

- définissant le caractère subsidiaire de l'activité relative aux BRSA,
- renforçant les modalités de comptabilité des OFS,
- introduisant la possibilité d'une fongibilité asymétrique de leurs excédents budgétaires,
- précisant les procédures d'agrément et de contrôle de leur activité

Le second article fait évoluer les conditions de mise en œuvre du BRS en :

- prévoyant des conditions pour la prise en compte du patrimoine immobilier des preneurs dans la procédure d'attribution,
- précisant les modalités d'application des plafonds de prix et de ressources,
- précisant les conditions de mise en location des logements en BRS.

Enfin ce même article fixe des modalités de mise en œuvre du BRSA en :

- définissant les modalités d'élaboration des plafonds de prix de cession et de mutation,
- précisant les sous-critères d'éligibilité applicables aux micro entreprises,
- encadrant les modalités de publicité des baux.

À télécharger

- [Décret no 2024-838 du 16 juillet 2024](#)