

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité

NOR : TREL2234780R

Le Président de la République,

Sur le rapport de la Première ministre et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu la recommandation 2003/361/CE de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micro, petites et moyennes entreprises ;

Vu le code civil, notamment son article 1844-5 ;

Vu le code de commerce, notamment ses articles L. 236-1, L. 236-6-1, L. 236-22, L. 236-24 et L. 526-17 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 255-1 à L. 255-19 ;

Vu le code de justice administrative, notamment son article R. 123-20 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 329-1 ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, notamment son article 106 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

Article 1^{er}

Le titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Son intitulé est remplacé par l'intitulé suivant : « Bail à construction, bail à réhabilitation, bail dans le cadre d'une convention d'usufruit, bail réel immobilier, bail réel solidaire et bail réel solidaire d'activité » ;

2° Il est ajouté un chapitre VI ainsi rédigé :

« CHAPITRE VI

« BAIL RÉEL SOLIDAIRE D'ACTIVITÉ

« Section 1

« Définition

« Art. L. 256-1. – Constitue un contrat dénommé "bail réel solidaire d'activité" le bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre douze et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de locaux à usage professionnel ou commercial, sous conditions de plafond de prix de cession et avec, s'il y a lieu, obligation pour le preneur de construire ou de réhabiliter des constructions existantes.

« La méthode de fixation des plafonds de prix de cession des droits réels est définie par décret en Conseil d'Etat, en prenant notamment en considération les prix du marché constatés pour des biens comparables. L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, appliquer des seuils inférieurs.

« Art. L. 256-2. – Sous réserve des dispositions des articles L. 256-3 et L. 256-4, le bail réel solidaire d'activité ne peut être consenti qu'à une microentreprise, au sens de la recommandation 2003/361/CE de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micro, petites et moyennes entreprises.

« L'organisme de foncier solidaire peut fixer des critères d'éligibilité pour ces microentreprises, fondés notamment sur le chiffre d'affaires, le statut ou le type d'activité, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

« Le preneur doit occuper le local objet des droits réels et ne peut le louer.

« *Art. L. 256-3.* – Le bail réel solidaire d'activité peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à les mettre en location à une microentreprise, au sens de la recommandation 2003/361/CE de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micro, petites et moyennes entreprises, répondant aux conditions d'éligibilité prévues à l'article L. 256-2 du présent code.

« L'opérateur est un établissement public y ayant vocation ou une société mentionnée aux titres II, III ou IV du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales.

« Tout contrat d'occupation conclu en vertu des dispositions précédentes reproduit les dispositions des articles L. 256-1 à L. 256-3 et mentionne la date du terme contractuel du bail réel solidaire d'activité et son effet sur le contrat d'occupation. Toute mention contraire à ces dispositions est réputée non écrite. A défaut, le cocontractant occupant peut solliciter l'annulation du contrat ou la réduction du loyer.

« Le preneur transmet à l'occupant la copie du bail réel en cours.

« L'occupant ne peut ni céder le contrat d'occupation, ni sous-louer le bien.

« Le contrat d'occupation s'éteint de plein droit au terme du bail réel solidaire d'activité. L'occupant ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation au terme du bail réel mentionné dans son contrat d'occupation.

« Les modalités de fixation des plafonds et d'évolution des loyers applicables sont définies par décret en Conseil d'Etat. L'opérateur peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, fixer des seuils inférieurs. Il en informe l'organisme de foncier solidaire.

« *Art. L. 256-4.* – Le bail réel solidaire d'activité peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces locaux à des bénéficiaires répondant aux conditions fixées en application de l'article L. 256-2 et à un prix fixé en application de l'article L. 256-1, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 256-2.

« L'opérateur mentionné à l'alinéa précédent peut être celui mentionné à l'article L. 255-3 du présent code.

« Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés à la section 3 du présent chapitre.

« La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

« A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire d'activité portant sur son local avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre.

« *Art. L. 256-5.* – Toute intention de proposer la conclusion d'un bail réel solidaire d'activité défini à l'article L. 256-1 fait l'objet d'une publicité préalable réalisée par l'organisme de foncier solidaire. Cette publicité préalable peut être réalisée, le cas échéant, par l'opérateur mentionné à l'article L. 256-4 dans des conditions déterminées avec l'organisme de foncier solidaire.

« L'opérateur mentionné à l'article L. 256-3 procède également, le cas échéant, à une publicité préalable en vue de la mise en location du local dans des conditions déterminées avec l'organisme de foncier solidaire.

« Un décret en Conseil d'Etat précise les délais et les formes de ces publicités préalables.

« *Art. L. 256-6.* – En cas de mutation, le prix de vente ou la valeur des droits réels immobiliers, parts et actions permettant la jouissance du bien sont limités à leur valeur initiale, actualisée selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

« L'acquéreur, le donataire ou l'ayant droit des droits réels immobiliers ou de parts ou actions donnant droit à l'attribution en jouissance du bien doit répondre aux conditions définies aux articles L. 256-1, L. 256-2, L. 256-3 ou L. 256-4.

« Section 2

« Droits et obligations des parties au contrat de bail

« *Art. L. 256-7.* – Le bail réel solidaire d'activité précise la destination des lieux et la ou les activités autorisées et, le cas échéant, les activités accessoires qui peuvent être exercées. Tout changement de destination des lieux ou des activités est subordonné à l'accord préalable du bailleur, qui devra être sollicité dans un délai d'un mois avant ce changement.

« Le bail oblige, s'il y a lieu, le preneur à effectuer des travaux de construction ou de réhabilitation. Le preneur ne peut, sauf stipulations contraires ou avenant au bail, exécuter d'autres ouvrages ou travaux que ceux prévus initialement, à l'exception de tous travaux nécessaires à la conservation du bien en état d'usage, conformément aux stipulations du bail.

« Le preneur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble et ne peut, sauf stipulation contraire du bail, démolir, même en vue de les reconstruire, les ouvrages existants ou qu'il a édifiés ou réhabilités.

« Les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété en cours de bail et deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire à l'expiration du bail.

« Le preneur peut jouir librement des droits réels immobiliers et des installations ou constructions qu'il a édifiées, rénovées ou réhabilitées, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la destination de l'immeuble, ou à l'état dans lequel il a été convenu que ces droits réels immobiliers seraient remis en fin de bail.

« Le preneur peut acquérir des servitudes actives et consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions et ouvrages édifiés ou à réhabiliter en application du contrat de bail. Sauf accord de l'organisme de foncier solidaire, il ne peut constituer des servitudes passives au-delà de la durée du bail.

« Le preneur doit maintenir en bon état d'entretien et de réparations les constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci. Il est tenu des réparations de toute nature en ce qui concerne les constructions existantes au moment du bail et celles qui auront été édifiées, mais il n'est pas obligé de les reconstruire s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieure au bail. En cas de sinistre entraînant résiliation du bail, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

« Dans les immeubles en copropriété où l'ensemble des locaux ou, à défaut, l'ensemble des locaux d'un volume distinct font l'objet de baux réels solidaires auprès d'un même organisme de foncier solidaire, les titulaires de baux réels solidaires d'activité confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui lui sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le règlement de copropriété peut également prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic en application de l'article L. 256-8 du présent code.

« *Art. L. 256-8.* – Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance selon les mêmes modalités que celles prévues à l'article L. 255-8.

« La redevance tient également compte des avantages de toute nature procurés au preneur. Pour tenir compte des évolutions de la situation du preneur ou, le cas échéant, de celles du locataire dans le cadre d'un bail réel établi dans les conditions prévues à l'article L. 256-3, la redevance peut être composée d'une part fixe, le cas échéant indexée sur une référence de prix, et d'une part variable, définies dans le contrat de bail. Les modalités d'application du présent alinéa sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Le preneur ne peut ni se libérer de la redevance, ni, s'il est l'opérateur mentionné aux articles L. 256-3 et L. 256-4, se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel solidaire d'activité en délaissant l'immeuble.

« Section 3

« Transmission des droits réels immobiliers

« *Art. L. 256-9.* – Pour tout projet de cession ou donation des droits réels immobiliers afférents au bien objet du bail réel solidaire d'activité, l'acquéreur ou donataire reçoit, de la part du cédant ou donateur, une offre préalable de cession ou de donation mentionnant expressément le caractère temporaire du droit réel, sa date d'extinction, la nouvelle durée du bail réel solidaire d'activité résultant de l'application de l'article L. 256-12 si l'organisme foncier solidaire agréé la transmission des droits réels immobiliers dans les conditions prévues à l'article L. 256-11, 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'offre reproduit les dispositions du présent chapitre.

« Le cédant ou donateur informe l'organisme de foncier solidaire de son intention de céder les droits réels immobiliers qu'il tient de son bail réel solidaire d'activité, dans les trente jours qui suivent la réception par lui de l'acceptation de l'offre préalable de cession ou donation des droits réels immobiliers et sollicite l'accord de l'acquéreur ou donataire par l'organisme de foncier solidaire. Il joint à sa demande l'offre préalable de cession ou de donation, les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire choisi par lui, ainsi que le dossier de diagnostic immobilier prévu à l'article L. 271-4 et, le cas échéant, des informations relatives au fonds faisant l'objet de la même cession ou donation.

« *Art. L. 256-10.* – Pour tout projet de vente des droits réels immobiliers afférents au bien objet du bail réel solidaire d'activité au titre de l'article L. 256-4, l'avant-contrat mentionne expressément l'objet et le caractère indissociable du contrat avec le bail réel solidaire d'activité signé avec l'organisme de foncier solidaire ainsi que le caractère temporaire du droit réel immobilier, la nouvelle durée du bail réel solidaire d'activité si l'organisme foncier solidaire agréé la transmission des droits réels immobiliers, 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.

« *Art. L. 256-11.* – Tout projet de cession de droits réels immobiliers par le preneur fait l'objet d'une publicité préalable par l'organisme de foncier solidaire ou l'opérateur, selon les mêmes modalités que celles prévues à l'article L. 256-5.

« *Art. L. 256-12.* – La vente ou la donation de droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire d'activité est subordonnée à l'agrément de l'acquéreur ou du donataire par l'organisme de foncier solidaire.

« L'organisme de foncier solidaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de transmission de l'offre préalable de cession ou de donation pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions prévues à la section 1 du présent chapitre, de la conformité de l'offre préalable de cession ou de donation avec le bail en vigueur, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du

prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant au vendeur ou au donateur et, le cas échéant, de l'équilibre du plan de financement de l'acquisition, qui peut ressortir notamment d'une offre de crédit.

« Les règles fixées aux alinéas précédents sont prescrites à peine de nullité de la vente ou de la donation. La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente ou de donation pèse sur le cédant ou le donateur.

« *Art. L. 256-13.* – Pour tout projet de vente des droits réels immobiliers afférents au bien objet du bail réel solidaire d'activité au titre de l'article L. 256-4, 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 définies à la section 1 du présent chapitre, 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 immobiliers appartenant à l'opérateur et, le cas échéant, de l'équilibre du plan de financement de l'acquisition, qui peut ressortir notamment d'une offre de crédit.

« Les règles fixées au premier alinéa du présent article 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.

« *Art. L. 256-14.* – Si cet agrément est délivré, la durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre à tout nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial.

« *Art. L. 256-15.* – En cas de refus d'agrément lors d'une cession ou d'une donation, l'organisme de foncier solidaire peut désigner un acquéreur répondant aux conditions prévues à la section 1 du présent chapitre.

« Les conditions d'acquisition respectent les modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail. Le cas échéant, l'acquéreur désigné par l'organisme de foncier solidaire doit également acquérir le fonds faisant l'objet de la même cession ou donation. En l'absence d'accord entre les parties au bail dans les six mois suivant la demande du cédant, le bail réel solidaire d'activité peut être résilié conventionnellement et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers ainsi que le cas échéant du fonds existant et dans les conditions prévues par le bail.

« L'indemnisation du fonds porte notamment sur sa valeur marchande, déterminée suivant les usages de la profession.

« *Art. L. 256-16.* – En cas de décès du preneur, en cas de transfert du patrimoine affecté d'une personne physique ou d'apport en société de celui-ci dans les conditions prévues à l'article L. 526-17 du code de commerce et en cas de transfert universel du patrimoine professionnel d'une personne physique dans les conditions prévues à la section 4 du chapitre VI du titre II du livre V du même code, les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire sont transmis à l'ayant droit.

« Il en est de même pour les personnes morales en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil, en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du code de commerce ou en cas de dissolution de sociétés à associé unique.

« Si l'ayant droit ne satisfait pas aux conditions, il dispose d'un délai de douze mois à compter d'un des cas mentionnés aux deux précédents alinéas pour céder les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire d'activité à un acquéreur répondant aux conditions susmentionnées et agréé par l'organisme de foncier solidaire. Ce délai peut être prorogé par l'organisme de foncier solidaire pour une durée correspondant aux délais de la régularisation par acte notarié de la cession des droits réels immobiliers. A défaut de cession dans ces délais, le bail réel solidaire d'activité est résilié et l'ayant droit est indemnisé par l'organisme de foncier solidaire de la valeur de ses droits réels immobiliers ainsi que, le cas échéant, du fonds existant, à hauteur du préjudice causé par le défaut d'agrément et dans les conditions prévues par le bail.

« L'indemnisation du fonds porte notamment sur sa valeur marchande, déterminée suivant les usages de la profession.

« *Art. L. 256-17.* – L'organisme de foncier solidaire dispose d'un droit de préemption à son profit, mentionné dans le bail réel solidaire d'activité, à l'occasion de toute cession ou donation. Dans ce cas, il peut racheter les droits réels immobiliers afférents au bien objet du bail réel solidaire d'activité ou les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions définies à la section 1 du présent chapitre. L'organisme de foncier solidaire fait connaître sa décision d'exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'offre préalable de cession ou de donation. Ce délai est prorogé d'un mois en cas de refus de l'agrément.

« Le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers dans le respect des modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail et de la valeur maximale mentionnée à l'article L. 256-6 ainsi que, le cas échéant, du fonds existant, à hauteur du préjudice causé par le défaut d'agrément et dans les conditions prévues par le bail.

« L'indemnisation du fonds porte notamment sur sa valeur marchande, déterminée suivant les usages de la profession.

« *Art. L. 256-18.* – A l'expiration du bail, les droits réels immobiliers du preneur deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire après indemnisation de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail et dans la limite de la valeur maximale mentionnée à l'article L. 256-6.

*« Section 4**« Sanctions*

« *Art. L. 256-19.* – Les baux réels solidaires d’activité conclus en méconnaissance des articles L. 256-1, L. 256-2, L. 256-3, L. 256-4, L. 256-6 et L. 256-7 sont frappés de nullité.

*« Section 5**« Dispositions générales*

« *Art. L. 256-20.* – Les dispositions des articles L. 255-6, L. 255-7-1 et L. 255-9 du présent code sont applicables au bail réel solidaire d’activité.

« Dans ces articles, l’expression “bail réel solidaire” s’entend également, s’il y a lieu, comme “bail réel solidaire d’activité”, et l’expression “logement” comme “local à usage commercial ou professionnel”.

« *Art. L. 256-21.* – Un décret en Conseil d’Etat détermine les modalités d’application du présent chapitre. »

Article 2

La Première ministre, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l’application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 8 février 2023.

EMMANUEL MACRON

Par le Président de la République :

La Première ministre,
ÉLISABETH BORNE

*Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*
CHRISTOPHE BÉCHU

*Le ministre délégué auprès du ministre
de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
chargé de la ville et du logement,*
OLIVIER KLEIN