

---

CONGRÈS DE L'AMRF / 30 septembre, 1<sup>er</sup> et 2 octobre 2022

---

## LE BAIL A REHABILITATION

Une partie du reversement des communes vers leur EPCI rendu obligatoire

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réhabiliter un immeuble pour en faire des logements sociaux pendant la durée du bail.

### Conclusion du bail à réhabilitation

**Les parties** : Le bail à réhabilitation est conclu entre la commune et le preneur. En application de l'article L252-1 du Code de la construction et de l'urbanisme, le preneur peut être :

- Un **organisme d'habitations à loyer modéré** ;
- Une **société d'économie mixte** dont l'objet est de construire ou de donner à bail dans logements ;
- Une autre **collectivité territoriale** ;
- Un **organisme qui exerce des activités de maîtrise d'ouvrage**.

**La durée** : La durée du bail à réhabilitation ne doit pas être **inférieure à 12 ans** et ne doit pas dépasser **99 ans**.

**À noter** : À la différence du bail à construction, dans le cadre du bail à réhabilitation, le contrat comprend « *nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution* » (art. L252-1 CCH). De ce fait, la commune a la faculté d'imposer les travaux qu'elle souhaite. Le preneur effectuera, à sa charge, les travaux convenus et versera un loyer **librement discuté**.

### Droits et obligations du preneur

Dans le cadre d'un bail à réhabilitation, la **taxe foncière**, comme toutes les autres charges, est **assumée par le preneur**.

Lors de la conclusion du bail, le preneur devient titulaire d'un **droit réel immobilier** sur le bien. Cela signifie que le bien peut être hypothéqué ou saisi. Le preneur peut également céder l'intégralité de ses droits à l'une des entités mentionnées à l'article 252-1 du Code de la construction et de l'habitat (sauf convention contraire) \*.

Le preneur est également tenu à une double obligation vis-à-vis de la commune :

1. Il doit **réaliser les travaux** tels que prévus dans le bail ;
2. Il doit, à l'expiration du bail, remettre le bail à la commune dans un **bon état d'entretien et de réparation**. ;
3. Fin du bail à réhabilitation.

Le bail prend fin au terme du délai préalablement fixé. Il ne peut être reconduit tacitement mais peut l'être selon certaines modalités précisées par le Code de la construction et de l'habitat.

Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer le bien **libre de location et d'occupation**, les améliorations techniques réalisées bénéficiant à la commune sans indemnisation.

**Références juridiques** : articles L252-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitat.

*Pour toute question complémentaire, nous vous conseillons de vous référer au Code de la construction et de l'habitat et de contacter l'AMRF qui pourra étudier spécifiquement votre situation.*

\* Soit, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, une collectivité territoriale, un organisme de foncier solidaire, ou un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage.

**Pour en savoir plus, contacts de l'équipe :**

- **Adèle LABORDERIE, chargée de mission – [adele.laborderie@amrf.fr](mailto:adele.laborderie@amrf.fr)**
- **Cédric SZABO, directeur - 06 85 76 94 90 – [cedric.szabo@amrf.fr](mailto:cedric.szabo@amrf.fr)**