

Dispositions du bail foncier type proposé par le réseau national américain des Community Land Trusts

Sources :

Bail foncier type proposé par le réseau national des CLT : <http://cltnetwork.org/wp-content/uploads/2014/01/Model-Lease-01-2011.pdf>

Enquête de terrain réalisée entre septembre 2012 et avril 2013 auprès d'un panel de 7 CLT par J.Ph. ATTARD

Profil du bailleur et filière de production

| | |
|--|---|
| Profil du bailleur | Majoritairement une société de droit privé à but non lucratif. + Constituée d'une assemblée de membres disposant d'un droit de vote pour élire la majorité des personnes siégeant au Conseil d'Administration et pour décider des questions qui affectent le cœur de mission du CLT. + Représentation tripartite du CA : résidents du foncier, société civile, représentants de la collectivité territoriale. |
| Financement de la structure | Bénéfices liés au développement des opérations, subventions publiques. |
| Origine du foncier et filière d'acquisition | Majoritairement acquisitions amiables : suite à un travail de prospection ou dans le cadre des ordonnances locales d' <i>inclusionary zoning</i> obligeant les promoteurs à produire un % de logement accessibles (<i>affordable housing</i>) par opération et dont la gestion est confiée à un CLT. + Quelques donations privées et publiques. |
| Financement des acquisitions foncières | Subventions publiques et donations privées. |
| Financement des opérations de logement | Prêt à taux préférentiel de la collectivité. + Subventions publiques (couvrant une partie des coûts de construction visant à réduire le prix des logements au-delà de la seule charge |

| | |
|--------------------------|---|
| | foncière). + Emprunt des ménages. |
| Nature du foncier | Domaine privé. |

Le preneur

| | |
|---|--|
| Eligibilité des ménages 1/2¹ | <p>Primo-accession : ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédant la demande de prêt</p> <p>Revenus : < à 80% du revenu médian.</p> <p>Résidence : trois années consécutives ou non d'ancienneté sur le territoire de compétence du CLT.</p> <p>Note financière (credit rating) : pas de défaut de paiement sur la dernière année ; pas d'insolvabilité sur les 3 dernières années.</p> <p>Taux d'endettement : emprunt immobilier inclus, le total des dettes du ménage au moment de l'acquisition ne doit pas dépasser 38% de son revenu.</p> <p>Emploi : preuve d'emploi et d'encaissement régulier de revenus sur un an. Définition extensive du revenu : salaire, heures supplémentaires, pourboire, dividendes, indemnités de chômage, pension de retraite, allocations familiales, aides publiques de divers ordres.</p> <p>Patrimoine : ne pas détenir, et ce pour chaque membre du foyer fiscal, de patrimoine immobilier ou de droit immobilier quelconque à usage d'habitation.</p> |
| Eligibilité des ménages 1/2 | L'éligibilité des ménages n'est pas remise en cause si leur situation financière évolue durant la période du bail |
| Nature des droits sur le sol conférés au preneur dans le cadre du bail | Des droits réels, cessibles, transmissibles sur le sol. |
| Nature des droits | Un droit de propriété temporaire, cessible, transmissible, hypothécable. |

¹ Critères obtenus par croisement des règlements internes de plusieurs CLT (dont principalement Island Housing Trust, OPAL CLT, Champlain Housing Trust)

**du preneur sur le
logement**

**Identité de
l'occupant**

Le preneur est l'occupant (sauf dans le cas des coopératives de logement où la coopérative est le preneur au bail).

Les dispositions du bail

Objet du bail

Préambule et Art. 2
A titre principal, conférer des droits réels au preneur sur le bien mis à bail et sur les constructions bâties dessus.

Durée du bail

Art. 3
99 ans et renouvelable.

Durée des clauses

Indexées sur la durée du bail.

Loyer foncier

Art. 5
Réduit à un montant considéré comme abordable pour le preneur. Montant dû tous les mois. Le calcul du montant est déconnecté de la valeur de marché du sol, il vise essentiellement à permettre l'accessibilité permanente des logements. En cas de besoin, le loyer peut-être suspendu pour permettre le maintien dans les lieux d'un preneur en situation de difficultés économiques. Ex : loyer forfaitaire pour les appartements du Champlain Housing Trust fixé à 25 \$ par mois et non réévalué depuis 8 ans.
A contrario, en cas de violation des clauses du bail (voir infra) par le preneur, le loyer peut être réévalué par le CLT à sa valeur de marché.

**Réserve pour
travaux**

Art.7.6
Le CLT peut collecter un fonds en prévision de l'entretien du bâtiment.

Taxes et impôts

Art. 6
L'ensemble des taxes et impôts (notamment fonciers) sont dus par le preneur.

**Affectation du
bien à un usage**

Art. 4
Effective sur toute la durée du bail.

résidentiel

Doublée d'une obligation d'occuper le bien en général 6 à 9 mois de l'année. L'obligation est réputée satisfaite si une personne du foyer ou toute autre personne approuvée par le CLT occupe le bien durant la période.

Droit de préemption conventionnel au profit du bailleur

Art. 10
Valable en cas de mutation et en cas de saisie immobilière. Peu appliquée dans la pratique.

Encadrement de la constitution d'hypothèque

Annexe : hypothèques autorisées
Le CLT définit les engagements que doit prendre un établissement de crédit pour être reconnu comme « créancier autorisé ». Le prêteur s'engage à :

- informer le CLT en cas de défaut de paiement ou d'instruction de saisine immobilière ;
- Limiter le montant de la créance à hauteur de la valeur conventionnelle du bien (et non sa valeur de marché) ;
- Employer uniquement le logement comme gage de la créance, le foncier ne pouvant faire l'objet d'une sûreté réelle ;
- Ne pas considérer le CLT comme la caution du propriétaire débiteur.

Plafonnement du loyer en cas de location du logement et de sous location du foncier

Art. 4.5
Le principe est l'interdiction de sous-location du foncier. La mise en location est dérogatoire et soumise à approbation du CLT. Concernant la location du de location du logement le CLT définit le loyer que le preneur est autorisé à pratiquer.

Fin de bail et reconduction explicite

Art. 3.2
A l'expiration du bail, le preneur bénéficie d'un droit de reconduction explicite pour une seconde période de 99 ans.

Prédétermination du prix de revente

Art. 10
Une seule formule s'applique à tous les preneurs d'un même CLT. Aucune formule ne garantit contre une décote du bien. Le bien est vendu pour la valeur la plus faible entre : la valeur de marché et la formule de revente.
4 formules sont communément employées :

- La formule dite par « évaluation » : le preneur repart avec son investissement initial (au prorata du remboursement du son emprunt) + une fraction de l'appréciation de son bien sur le marché (observée par comparaison des évaluations réalisées à

| | |
|---|--|
| | <p>l'acquisition et au moment de la vente).</p> <ul style="list-style-type: none">- La formule dite « par composants » : le prix de vente inclut l'investissement initial du propriétaire (au prorata du remboursement de son emprunt) + la valeur des investissements du propriétaire pondérés par leur amortissement.- La formule dite à « taux fixe » : le prix évolue en fonction d'un % annuel fixe.- La formule dite par « indexation » : le prix du bien évolue en fonction des variations d'un indice prédéterminé ex : l'indice des prix et pouvoir d'achat. |
| Transmission | <p>Art. 10.3 Transmission aux ayants droit autorisés sans critère de revenu, et à tout autre héritier selon critères de revenu. Sont reconnus comme ayant droit autorisés sans condition de ressources par le CLT :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'épouse/l'époux du preneur;- Les enfants du preneur ;- Tout membre du ménage résidant dans le logement depuis au moins un an avant le décès du preneur. |
| Sélection des acquéreurs successifs | <p>Art. 10 2 cas de figures :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le vendeur a le droit d'identifier un acquéreur- Le CLT dispose du droit d'identifier un acquéreur, le vendeur ne pouvant que recommander un candidat à l'acquisition. |
| Renouvellement du bail | <p>Art. 10 Toute cession entraîne un renouveau du bail au profit du nouvel acquéreur. Les termes et conditions du bail peuvent changer pour s'adapter aux conditions de reventes et aux clauses d'affectation pratiquées par le CLT au moment du renouvellement. NB : La plupart des documents statutaires de CLT prévoient que toute modification du calcul de la formule de revente fasse l'objet d'un vote en assemblée générale du CLT. En application des art. 3.3 et 10 qui organisent la succession et le renouvellement du bail, l'héritier du preneur initial qui satisfait aux plafonds de ressources peut demander le renouvellement du bail.</p> |
| Remise du logement en bon état au moment de la vente | <p>Art. 10 Réparations requises sur la base des recommandations formulées par un expert missionné par le nouvel acquéreur.</p> |
| Fin de bail | <p>Art. 7.7</p> |

Acquisition du logement par le CLT en application de la formule de vente de l'article 10.

**Veille à l'exécution
des clauses**

Le CLT veille à la bonne exécution des clauses dont les effets ne se réalisent pas seulement au moment de la vente mais durant toute la durée d'occupation du bien par le ménage.

Accompagnement des ménages

Préalable à l'achat

Dans le dispositif du CLT, la propriété n'est pas affaire *d'accès* mais *d'accession*. Le CLT met en place un accompagnement des ménages (*stewardship*) qui débute avant l'acquisition et se poursuit durant toute l'occupation du bien. L'enjeu : sécuriser le parcours résidentiel des ménages et maintenir la qualité du parc de logements.

Types d'accompagnements :

- Aide à la gestion du budget du ménage dans l'optique de l'obtention d'un crédit immobilier (épargne, extinction des dettes de consommation) ;
- Formation à la spécificité du bail foncier et des obligations qui l'accompagnent.

**Postérieur à
l'achat**

Types d'accompagnements :

- Fonds d'épargne individuel dédié aux travaux d'entretien souvent agrégé dans la redevance mensuelle ;
- Fonds mutualisé dédié aux réparations urgentes ;
- Prêts minorés pour travaux et extension ;
- Conseil préventif pour éviter les risques de saisie immobilière ;
- Appui aux propriétaires frappés d'une saisie immobilière (aide à la revente avant saisie et éventuellement relocation du ménage dans le parc locatif du CLT, autorisation de sous-location, fonds de secours, rachat du logement par le CLT, négociation avec le créancier).
- Tenue d'une liste d'artisans en cas de besoin de réparation et aide à la négociation tarifaire ;
- Rencontre avec les propriétaires en situation d'impayé et aide à la régularisation de leur situation ;
- Inspections périodiques du parc de logements ;