

PRINCIPE

Le bail à construction vous permet tout en gardant la propriété du sol, de céder l'usage d'un terrain à Habitat et Humanisme, qui en contrepartie, s'engage :

- à titre principal, d'y édifier des constructions, pour loger des personnes fragilisées ?
- et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ;

A l'expiration du bail, vous récupérez gratuitement la propriété des constructions sauf dispositions contractuelles particulières.

■ GARANTIES JURIDIQUES

▶ Bailleur

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier.

▶ Durée

Durée minimale de 18 ans en fonction des constructions à amortir.

▶ Caractéristiques du bien

Il peut s'agir d'un terrain ou d'un bien immobilier nécessitant une démolition préalable : l'obligation d'effectuer des constructions étant la condition intrinsèque du bail.

▶ Loyer du bail

Il se détermine principalement par le coût de la construction que devra amortir Habitat et Humanisme, sur la durée du bail.

▶ Nature des droits conférés

En cédant l'usage de votre bien à Habitat et Humanisme, l'association peut disposer du bien pour le louer à des personnes fragilisées.

Ce transfert temporaire de droit réel doit être constaté par acte notarié.

▶ Fin du bail

Sauf convention contraire :

- vous devenez propriétaire des constructions édifiées par Habitat et Humanisme, sans indemnité.
- Habitat et Humanisme se charge de reloger les locataires.

■ AVANTAGES FISCAUX

▶ Impôts sur le revenu

En cours de bail, les loyers que vous recevez sont taxés au titre de revenus fonciers.

A la fin de bail, la remise gratuite des constructions édifiées par Habitat et Humanisme pourra être taxée en fonction de la durée du bail :

- moins de 18 ans : vous devrez vous acquitter d'un impôt sur le revenu calculé sur le prix de revient des constructions
- entre 18 et 30 ans : l'imposition sur le prix de revient est dégressif (décote de 8% par année de bail)
- au-delà de 30 ans : vous bénéficiez d'une exonération

▶ Taxe foncière

La taxe foncière est établie au nom d'Habitat et Humanisme.

■ SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés :

- du coût et du suivi des travaux,
- de la gestion locative et de ses frais
- de frais d'entretien du bien, de toutes natures

Textes de référence

Description du dispositif

La loi n°64-1247 du 16 décembre 1964 et le décret n°64-1323 du 24 décembre 1964 repris dans le code de la construction et de l'habitation :

- art L 251-1 à 251-9
- art R 251-1 à 251-3

Avantages fiscaux :

- règle d'imposition sur la valeur des constructions en fin de bail : art 33 ter II Code Général des Impôts
- taxe foncière à la charge du preneur : art L 251-1 Code de la construction et de l'habitation