

## PRINCIPE

Le bail à réhabilitation est un dispositif qui vous permet, en tant que propriétaire d'un bien immobilier en voie de dégradation, de le faire réhabiliter par Habitat et Humanisme qui le louera ensuite à des personnes fragilisées.

Vous avez l'assurance :

- de bénéficier sans indemnité à la fin du bail, des travaux effectués en début de bail
- d'être exonéré d'impôt sur la valeur de ces travaux
- de vous décharger de la gestion locative

En contrepartie, Habitat et Humanisme vous garantit durant toute la durée du bail :

- a minima l'entretien de votre bien, voire même l'ensemble des réparations
- la location de votre bien à des personnes démunies

### GARANTIES JURIDIQUES

#### ► Bailleur

Personne physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier

#### ► Preneur

Ce dispositif n'est accordé qu'à certains opérateurs, tels qu'Habitat et Humanisme

#### ► Durée

En fonction de l'état du bien, la durée du bail peut varier entre 12 ans et 99 ans : plus il y aura de travaux à amortir, et plus la durée sera longue.

#### ► Caractéristiques du bien

Il peut s'agir aussi bien d'un logement individuel, que d'un bâtiment.

Après travaux et pendant toute la durée du bail, ce bien sera exclusivement destiné à l'habitation, et les logements seront conventionnés.

#### ► Prix du bail / loyer

Il se détermine principalement par le coût des travaux, 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 de droit réel doit être constaté par acte notarié.

#### ► Fin du bail

Habitat et Humanisme vous rétrocède l'intégralité des travaux d'amélioration sans aucune indemnité.

Vous récupérez la liberté d'usage de votre bien, sauf si vous choisissez de conclure en direct un nouveau bail avec les occupants.

### AVANTAGES FISCAUX

#### ► Impôts sur le revenu

En fin de bail, la valeur des travaux prévus contractuellement et effectués par Habitat et Humanisme, est exonérée de votre impôt sur le revenu<sup>(\*)</sup>, même lorsqu'il s'agit de reconstruction ou d'agrandissement.

(\*) exonération réservée aux contribuables pers. physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés

#### ► 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

Art L-252-1 à 252-4 du code de la construction et de l'habitation

##### Avantages fiscaux - Code Général des Impôts :

- art 33 quinquies (exonération d'impôt sur le revenu)
- art 1400 II (taxe foncière)