

PRINCIPE

Le bail avec convention d'usufruit vous permet d'établir une convention entre :

- vous, propriétaire, qui cédez temporairement le droit d'usage de votre bien immobilier (usufruit) en conservant la nue-propriété de ce dernier,
- et Habitat et Humanisme, personne morale, qui louera votre bien à des personnes fragilisées.

En contrepartie,

- vous percevez un capital immédiat sans vous départir de votre bien à moyen terme,
- vous êtes déchargés de la gestion locative et de l'entretien et récupérez la pleine propriété de votre bien à l'issue de la convention,
- vous bénéficiez d'un régime fiscal favorable.

■ GARANTIES JURIDIQUES

▶ Bailleur

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

▶ Durée

Durée minimale de 15 ans en fonction de l'état du bien. Plus il y aura de travaux à amortir, et plus la durée sera longue.

▶ Caractéristiques du bien

Il peut s'agir d'un logement neuf, ancien, individuel ou immeuble collectif.

▶ Valeur de l'usufruit

Le capital que vous percevez sera d'autant plus important que la durée sera longue, ou que votre bien est en bon état.

▶ Nature des droits conférés

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

Le transfert du droit d'usufruit doit être constaté par acte notarié.

▶ Fin du bail

Habitat et Humanisme vous rétrocède le bien remis dans son état d'origine.

Si des travaux d'amélioration ont eu lieu, vous en bénéficiez sans contrepartie.

Six mois avant l'extinction de l'usufruit, vous avez le choix entre :

- proposer au(x) locataire(s) un nouveau bail,
- ou donner congé pour vendre ou occuper votre bien, au quel cas Habitat et Humanisme proposera un nouveau logement au(x) locataire(s) et vous accompagnera pour le(s) reloger.

■ AVANTAGES FISCAUX

▶ Impôts sur le revenu

Ne touchant pas de revenus fonciers sur ce bien, vous n'êtes pas imposés à ce titre.

La plus value éventuelle sur la cession d'un usufruit temporaire est soumise à l'impôt sur le revenu.

Si à l'expiration de l'usufruit, vous décidez de vendre la totalité de votre bien, il est exonéré de la plus-value puisque l'immeuble est détenu depuis plus de 15 ans.

▶ Impôt sur la fortune

Le bien n'entre plus dans l'assiette de calcul de l'ISF jusqu'à la fin de l'usufruit.

▶ Taxe foncière

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

■ SERVICES ET PRESTATIONS

Vous êtes déchargés :

- de la gestion locative et de ses frais
- des frais d'entretien du bien. Seules les grosses réparations (gros murs, couvertures, clôture...) demeurent à votre charge.

Textes de référence :

Description du dispositif :

Code de la construction et de l'habitation: art. L 253-1 et suivants

Code civil : art. 578 et suivants

Avantages fiscaux :

- Code général des impôts (CGI) : art. 669 (plus-value)
- CGI : art. 885 G (ISF)
- CGI : art. 1 400 II (taxe foncière)