

Le bail à construction

PRINCIPE

Le bail à construction vous permet, tout en gardant la propriété du sol, de faire édifier des constructions sur le terrain par la Foncière d'Habitat et Humanisme, qui en contrepartie, s'engage :

- à loger des personnes fragilisées,
- à conserver les constructions en bon état d'entretien et de réparation 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 comprise entre 18 ans et 99 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 le droit de construire sur votre terrain à la Foncière d'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 dont les frais sont à la charge du preneur.

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 de la Foncière d'Habitat et Humanisme.

SERVICES ET PRESTATIONS

Vous pouvez déchargés :

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

Textes de référence

Description du dispositif

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