

## 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.

### Textes de référence :

Description du dispositif :

Code de la construction et de l'habitation : art L251-1 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

## 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 êtes 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.