

LE BAIL A CONSTRUCTION

PRINCIPE

Le bail à construction vous permet tout en gardant la propriété du sol, de céder l'usage d'un terrain à Aléos, 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.

CADRE JURIDIQUE

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

Le bien peut indifféremment consister en un terrain ou 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, amorti sur la durée du bail par Aléos.

Nature des droits conférés

En cédant l'usage de votre bien à Aléos, celle-ci 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 Aléos, sans indemnité ;
- Aléos 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 du bail, la remise gratuite des constructions édifiées par Aléos 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'Aléos.

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, quel qu'en soit leur nature.

Textes de référence

Descriptif 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 – Code Général des Impôts

Règle d'imposition sur la valeur des constructions en fin de bail : art. 33 ter II du Code Générale des Impôts

Taxe foncière à la charge du preneur : art. L 251-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

www.aleos.asso.fr