

LE BAIL A REHABILITATION

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 Aléos qui se chargera ensuite de le louer à des personnes rencontrant des difficultés d'accès au logement.

Vous avez l'assurance

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

En contrepartie, Aléos vous garantit durant toute la durée du bail

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

CADRE JURIDIQUE

Bailleur

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

Preneur

Ce dispositif n'est accessible qu'à certains opérateurs spécifiquement agréés comme Aléos.

Durée du bail

En fonction de l'état du bien, la durée du bail peut varier entre 12 et 99 ans. Ainsi, plus les travaux sont importants, plus la durée du bail sera longue.

Caractéristiques du bien

Le bien peut indifféremment consister en un logement individuel comme un bâtiment dans son ensemble.

Après travaux et durant 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, amorti sur la durée du bail par Aléos.

Nature des droits conférés

En cédant l'usage de votre bien à Aléos, celle-ci peut en disposer pour le louer à des personnes fragilisées. Ce transfert temporaire de droit réel doit être constaté par acte notarié.

Fin du bail

Aléos 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 Aléos, est exonérée de votre impôt sur le revenu*, même lorsqu'il s'agit de reconstruction ou d'agrandissement.

*exonération réservée aux contribuables personnes physiques ou sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés

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

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)

www.aleos.asso.fr