

## **BAIL A REHABILITATION**

### **Principe.**

Le bail à réhabilitation intéresse les personnes qui sont propriétaires de biens immobiliers vétustes et qui souhaitent les affecter à un usage locatif pour une période assez longue, sans investir dans des travaux et sans avoir le souci de les gérer ultérieurement.

Les propriétaires peuvent être personnes physiques, ou personnes morales non soumises à impôt sur les revenus (dès lors que les revenus sont imposés aux associés dans la catégorie des "revenus fonciers").

### **Avantages pour le propriétaire.**

Le bien est amélioré, voire transformé, et entretenu.

Les travaux sont définis et effectués en plein accord entre le propriétaire et le preneur.

Le propriétaire retrouve son bien au bout du bail, libre d'occupation, avec le bénéfice des améliorations, et en état.

### **Modalités pratiques.**

Concerne immeubles anciens et vétustes.

Sont exclus: commerces, bureaux et activités, résidences de tourisme et résidences secondaires.

Un contrat de bail est passé devant notaire entre propriétaire et preneur chargé sous-location.

Preneur est obligatoirement personne morale agréée par le Préfet (c'est le cas de SLB).

Durée du bail: minimum 12 ans, peut être fixée à 15 ou 18 ans.

Le bail peut-être reconduit ou prolongé en signant un avenant au bail initial.

Pendant toute la durée du bail, le propriétaire n'a plus à charge son bien, et ne reçoit généralement pas de loyer (selon le coût des travaux réalisés et subventionnés).

Le preneur s'engage à réaliser les travaux d'amélioration, et à conserver le logement en bon état.

### **Avantages fiscaux.**

Exonération de la taxe foncière.

Transfert des assurances au preneur.

La valeur des travaux réalisés est acquise au propriétaire en fin de bail, et ne donne lieu à aucune imposition au titre des revenus fonciers.

### **Rôle et obligations du preneur.**

Le preneur se charge de toutes les démarches et du financement concernant les travaux.

Il gère complètement le logement pendant toute la durée du bail.

Il passe une convention avec l'Etat pour louer le logement à des personnes défavorisées pendant toute la durée du bail à réhabilitation, et pour un loyer correspondant aux critères sociaux en vigueur.

Le preneur assure les travaux d'entretien courant et de réparation.

En fin de bail, et afin de libérer le logement, le preneur doit proposer au locataire un logement correspondant aux besoins de la famille et aux possibilités.