

BAIL A REHABILITATION

(Article L.252-1 du CCH issu de l'art.11 Loi n°90-449 du 31.05.1990)

Définition	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il y a deux parties, le propriétaire de l'immeuble appelé "bailleur" et la collectivité territoriale (ou HLM ou SEM) appelé "preneur". ▪ C'est un dispositif qui permet aux propriétaires d'immeubles en mauvais état de les faire réhabiliter sans en assumer le coût ni en assurer la gestion ▪ C'est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état. Il sera noté sur le contrat la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai d'exécution. Un état des lieux très précis sera effectué.
Objet	Il peut s'appliquer sur un immeuble ou un logement isolé et donc intervenir dans le cadre d'une copropriété.
Le bien	Le bail peut porter sur 1 appartement soumis au statut de copropriété. Si hypothéqué, les dispositions utiles devraient être prises (mainlevée, accord du titulaire de l'hypothèque).
Destination du bien	L'immeuble du bailleur sera destiné à un usage exclusif de location pour l'habitation principale pendant la durée du bail. Cela exclut du champ du bail les commerces, bureaux et toute activité (même si au rez-de-chaussée de l'immeuble), ainsi que les résidences de tourisme ou secondaire.
Durée du bail	12 ans minimum, pas de tacite reconduction.
Forme du bail	Par acte authentique car constitutif d'un droit réel.
Les travaux	Tous les travaux réalisés par le preneur qui reviennent au bailleur à la fin du contrat sont exonérés d'impôt sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstructions ou d'agrandissements. Ne sont pas exonérés les travaux d'amélioration.
Le bailleur	Il doit avoir le droit d'aliéner et avoir l'entière propriété (nue-propriété et usufruit).
Ses droits	Il peut demander le versement d'un loyer et retrouve à l'issue du bail, l'entière propriété de son bien, libre d'occupation s'il le souhaite. Il conserve la possibilité de faire certains actes de disposition pendant la durée du bail et sous réserve des droits du preneur. Il peut donc céder ses droits de propriété sur l'immeuble sans condition. Le bail se poursuivra avec un nouveau propriétaire.
Ses obligations	Il doit conclure le bail avec l'une des personnes morales habilitées et est tenu de mettre l'immeuble à disposition du preneur pendant la durée du bail.
Le preneur	Organisme HLM, SEM, collectivités territoriales ou autres organismes agréés (préfet)
Ses droits	Peut gérer l'immeuble, louer les logements, hypothéquer son droit sur l'immeuble et le céder à un autre organisme preneur. Perçoit les loyers.
Ses obligations	Il est tenu de réaliser les travaux prévus dans le bail + travaux d'entretien courant et de réparation de l'immeuble. Il est tenu de conclure avec le préfet une convention et de louer les logements.
Taxe foncière PB (à partir du 01.01.05)	Exonération sur toute la durée du contrat de bail (art.108-18.01.2005)
Taxe Départ. Publicité Foncière	Sur proposition du Conseil Général ou Conseil Régional, le bail peut en être exonéré pour le preneur.
Les locataires	N'excéderont pas les plafonds de ressources fixés pour les loyers conventionnés
Aides	APL
Bail	De 3 ans renouvelable sur durée de la convention
FINANCEMENT	Subvention PALULOS (possibilité du 1% logement)