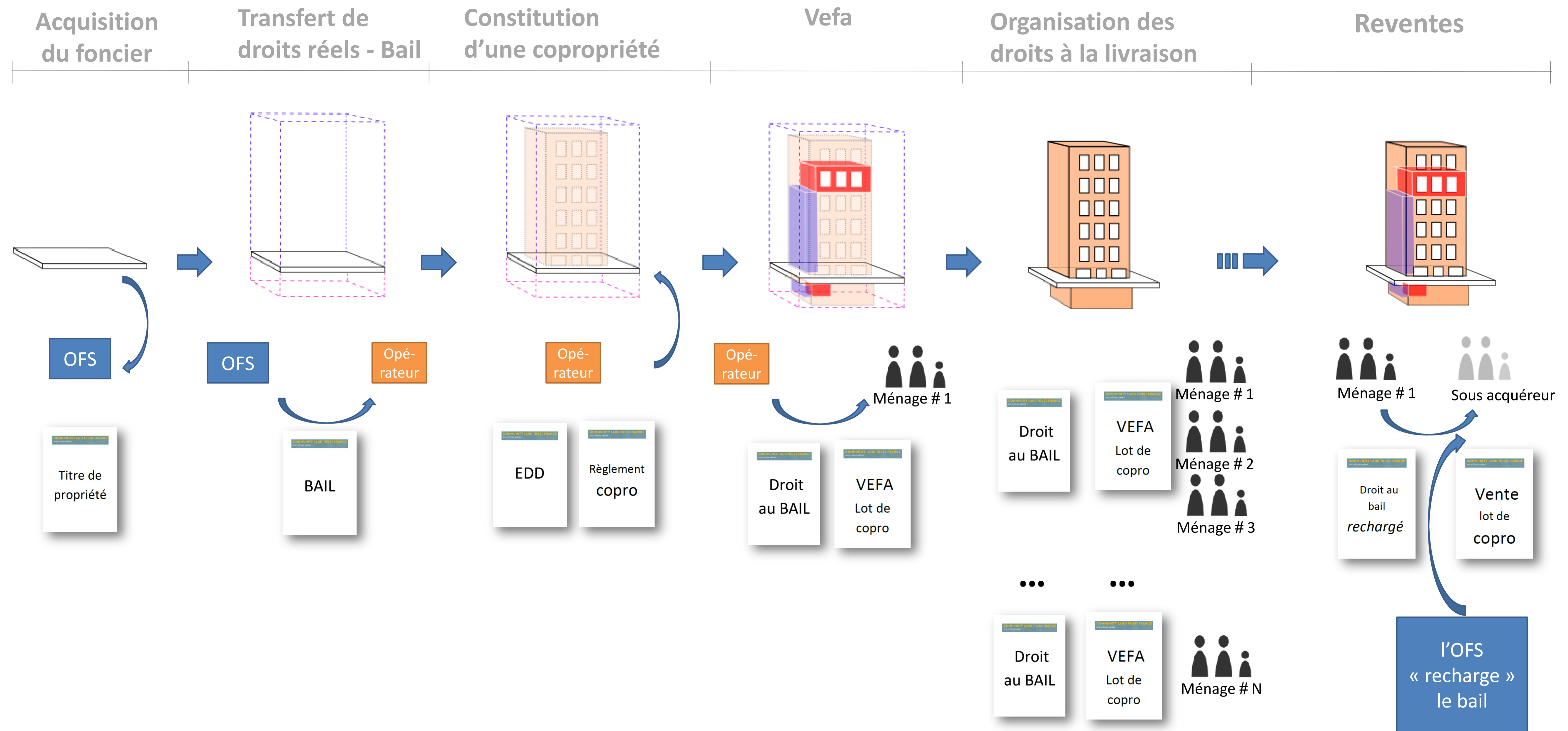


Mécanisme du bail « rechargeable » des OFS

Fontaine, Roussel & associés notaires

COMMUNITY LAND TRUST FRANCE
pour un foncier solidaire



L'OFS se rend propriétaire (apport, achat, don...) d'un foncier non bâti ou même bâti, et signe un bail avec un opérateur (promoteur, Bailleur social)
Caractéristiques du bail :

- « Divisible »
- Obligation de construire et engagement sur un prix de cession des logements
- Durée initiale de 99 ans
- Durée rechargeable à l'occasion de chaque cession des droits à un sous-acquéreur
- Clauses d'affection et de revente empruntée au bail foncier des Community Land Trusts

L'opérateur constitue (géomètre expert et notaire) un état descriptif de division-règlement de copropriété

L'opérateur signe un contrat avec chaque ménage de la première génération d'acquéreurs: VEFA d'un lot de copropriété comprenant :

- Parties privatives: appartement
- Quote part de parties communes du bâti
- Une cession partielle du droit au bail sur le foncier

Le bail prévoit qu'après division du contrat initial, les sous-preneurs ne sont plus solidaires.
On se retrouve donc avec autant de baux individualisés que de lots de copropriété

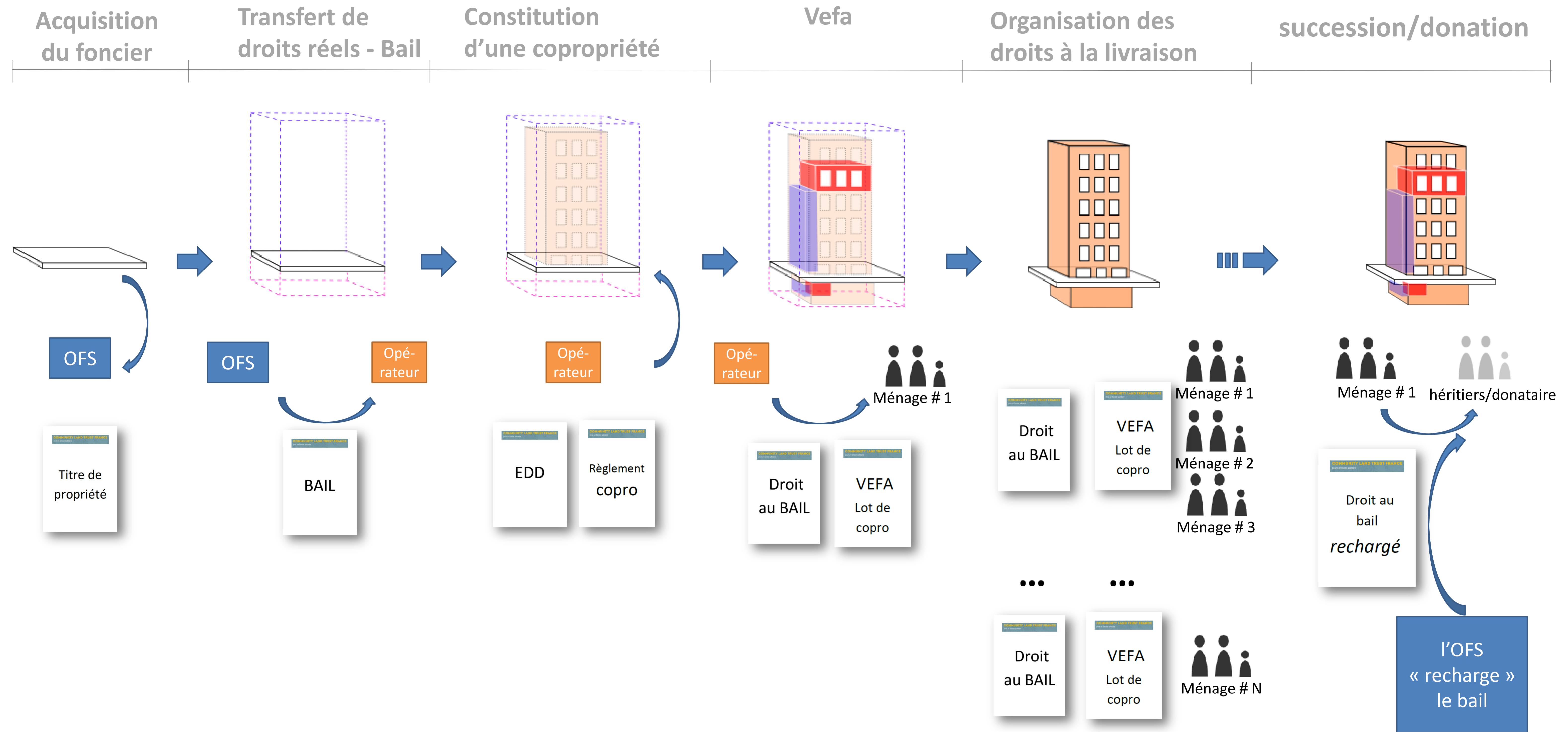
La cession par les ménages de leurs droits (au bail et sur le lot de copropriété) donne lieu, au cas par cas, à la « recharge » du bail au profit du nouveau preneur pour une nouvelle durée de 99 ans.

Cette action nécessite l'intervention de l'OFS qui veille par ailleurs à l'application des clauses du bail et à l'éligibilité du nouvel acquéreur

Mécanisme du bail « rechargeable » des OFS

Fontaine, Roussel & associés notaires

COMMUNITY LAND TRUST FRANCE
pour un foncier solidaire



L'OFS se rend propriétaire (apport, achat, don...) d'un foncier non bâti ou même bâti, et signe un bail avec un opérateur (promoteur, Bailleur social)
Caractéristiques du bail :

- « Divisible »
- Obligation de construire et engagement sur un prix de cession des logements
- Durée initiale de 99 ans
- Durée rechargeable à l'occasion de chaque cession des droits à un sous-acquéreur
- Clauses d'affection et de revente empruntée au bail foncier des Community Land Trusts

L'opérateur constitue (géomètre expert et notaire) un état descriptif de division-règlement de copropriété

L'opérateur signe un contrat avec chaque ménage de la première génération d'acquéreurs: VEFA d'un lot de copropriété comprenant :

- Parties privatives: appartement
- Quote part de parties communes du bâti
- Une cession partielle du droit au bail sur le foncier

Le bail prévoit qu'après division du contrat initial, les sous-preneurs ne sont plus solidaires.
On se retrouve donc avec autant de baux individualisés que de lots de copropriété

La transmission par décès ou par donation des droits (au bail et sur le lot de copropriété) donne lieu, à la « recharge » du bail au profit du nouveau preneur héritier ou donataire (s'il occupe personnellement), pour une nouvelle durée de 99 ans.
Cette action nécessite l'intervention de l'OFS qui veille par ailleurs à l'application des clauses du bail et des conditions de ressources de l'occupant.