



LES LOCAUX PROFESSIONNELS

Mars 2012

Votre local professionnel

- La nature :
 - Commerce ?
 - Atelier ?
 - Bureau ?
 - Cabinet ?
 - Une pièce – un endroit chez vous ?
- Obligations ?
- Propriétaire ou locataire ?
- Projets ?

Objectifs et programme

- Définitions
- Le professionnel propriétaire
- Le professionnel non propriétaire
- Les dépenses déductibles fiscalement
- Répondre à vos questions pour :
 - Mieux définir votre situation actuelle et future
 - Vous aider à la préserver
 - Faire le point sur vos droits et vos devoirs

Quelques mises au point

- Adresse professionnelle
 - Une obligation
 - Incidence sur les impôts locaux
 - Incidence pour l'assurance
- Analyse des différents cas des participants
 - ...
- Définitions pour chaque cas :
 - Nature de l'activité exercée
 - Obligations différentes selon l'activité exercée
 - Nature du bien – appelé « local »
 - Propriétaire

Vous êtes propriétaire

...du local dans lequel vous exercez

- Le local est inscrit à l'actif de votre bilan
 - Situation rare, car incidences fiscales lourdes en matière de taxation des plus values
- Le local ne fait pas partie des biens professionnels :
 - Aucune spécificité officielle
 - Mise à disposition gratuite
 - Location en directe
 - Location par le biais d'une entité juridique différente (SCI, GFA...)

Vous êtes propriétaire

- Se louer à soi-même
 - Solution facile, mais...attention au formalisme
 - Contrat, factures, quittances...
 - Paiements effectifs des loyers et autres charges
- Par le biais d'une entité juridique
 - Créer une SCI
 - Le cas des GFA
 - Transparence fiscale
- Pourquoi une entité juridique ?
 - Si plusieurs biens
 - Pour faciliter une transmission de patrimoine

Vous n'êtes pas propriétaire

...du local dans lequel vous exercez

- Mais, vous l'occupez gratuitement
 - Situation simple, mais formalisme nécessaire pour la pérennité de l'activité
- Vous en êtes locataire
 - Formalisme obligatoire selon votre activité
 - Bail commercial
 - Bail professionnel
 - Baux ruraux
 - Baux dérogatoires

Le choix du bail

- Bail commercial
 - Obligatoire pour une activité commerciale ou artisanale avec un fonds artisanal
 - Possible pour des locaux où l'on reçoit du public
- Bail professionnel
 - Activités libérales ou associatives
 - Location d'une grange avec ou sans terre, pour une activité non agricole
- Bail rural
 - Obligatoire pour les terres à exploiter

Le bail commercial

- Activité commerciale, artisanale ou industrielle
- Objectif : protéger le locataire
 - Longue durée du bail
 - Droit au renouvellement
 - Indemnités en cas d'éviction
 - Evolution du prix du loyer encadrée
- Ecrit non obligatoire, fortement conseillé
 - Preuve d'existence du bail
 - date de début, obligations des parties ...
 - Dépôt de garantie, état des lieux...

Le bail commercial

- Durée normale de 9 ans
 - Possibilité de rompre le bail par le locataire tous les 3 ans : « bail 3-6-9 »
 - Une durée plus longue peut être conclue
- La destination du local est précisée
 - Ajout ou changement d'activités
 - Autorisation du bailleur ou Tribunal de Grande Instance
 - Conséquences possibles sur le prix du loyer
- Une exploitation effective du fonds

Le bail commercial

- Le local dit « commercial »
 - Possibilités de location
 - Désignation précise
- La qualité du bailleur pour signer le bail
- Un loyer initial fixé librement
 - Principe général de révision triennale
 - Variation de l'indice du coût de la construction
 - En tenant compte de la valeur locative du bien
 - Caractéristiques du local, destination, obligations des parties, prix du voisinage et facteurs locaux de commercialité
 - A la demande du bailleur ou du locataire
 - Ecrit, mentionnant le nouveau loyer

Le bail commercial

- TVA
- La Contribution sur les Revenus Locatifs
 - Immeubles achevés depuis plus de 15 ans
 - Propriétaire soumis à l'impôt sur les sociétés
- La répartition des charges
 - Librement fixée dans le contrat
 - Tant pour les charges périodiques
 - Que pour les travaux d'entretien et de réparation...
 - Les travaux souhaités par le locataire
- Le pas de porte
 - Indemnité ou supplément de loyer ?
 - Notion à préciser dans le bail pour le bailleur

Le bail commercial

- **Obligations du bailleur**
 - La délivrance des lieux... dans l'état où ils se trouvent
 - La garantie des vices cachés
 - Ne pas causer de troubles au locataire
- Responsabilité « du tiers » en cas de troubles causés par un tiers
- Le copropriétaire est responsable du non-respect du règlement de copropriété par son locataire

Le bail commercial

- **Obligations du locataire**
 - Le paiement du loyer
 - La quittance est à demander
 - Retard de paiement
 - Le locataire n'a pas le droit de suspendre le paiement des loyers pour défaut d'action du bailleur
 - Interdiction des abus d'occupation
 - Utilisation selon la destination prévue, dans le détail
 - Utilisation effective des lieux
 - Les locaux doivent être garnis

Le bail commercial

- **Le déroulement du bail**
- Responsabilité du locataire en cas de sinistre (incendie, vol, destruction...)
 - Mais information du bailleur
 - Constat d'huissier conseillé si le départ du locataire est nécessaire
- La sous-location interdite sauf si une clause le prévoit
 - Perte par le locataire principal du droit à renouvellement sur la partie sous-louée
 - Le sous-locataire peut renouveler son bail auprès du propriétaire

Le bail commercial

□ La cession du bail

- Toute cession du fonds de commerce ou artisanal entraîne la cession du bail, mais l'inverse n'est pas obligatoire
- Les conséquences :
 - Le bail primitif subsiste, il n'y a que le changement de la personnalité du locataire
- Procédure à respecter envers le bailleur
 - Signification par huissier
 - Une clause du bail prévoyant l'accord préalable du bailleur est licite

Le bail commercial

- La résiliation anticipée du bail
 - A l'initiative du locataire
 - A la fin de chaque période triennale
 - Recours à un huissier
 - Préavis de 6 mois
 - A tout moment pour cause de retraite ou d'invalidité
 - Recours à un huissier
 - Préavis de 6 mois
 - A l'initiative du bailleur
 - A la fin d'une période triennale pour construire, reconstruire, surélever l'immeuble...

Le bail commercial

- **La résiliation anticipée du bail**
 - En justice, à l'initiative du bailleur s'il constate l'inexécution d'une clause du bail
 - En application de la clause résolutoire
 - Mise en demeure par huissier de respecter ses obligations avec un délai de régularisation (1 mois minimum)
 - En cas de disparition des locaux loués

Le bail commercial

- La résiliation anticipée du bail
- Le redressement judiciaire n'entraîne pas une résiliation automatique du bail

Le bail commercial

- **Au bout des 9 ans...**
 - Ni le bailleur, ni le locataire ne se manifeste
 - Le bail se poursuit, dans les mêmes conditions
 - Le plafonnement des loyers cesse de s'appliquer après 12 ans
 - Le congé est donné par le bailleur
 - Délai de prévenance au moins 6 mois
 - Pour mettre fin au bail en cours et proposer
 - un nouveau contrat
 - Un renouvellement, ce qui permet une hausse du loyer
 - Le silence du locataire vaut acceptation, mais il vaut mieux signifier clairement son accord

Le bail commercial

- Au bout des 9 ans...
- Le locataire peut prendre l'initiative
 - Demande de renouvellement de bail
 - Le bailleur a 3 mois pour faire connaître sa décision, en précisant s'il accepte le montant du loyer
 - Le défaut de réponse vaut acceptation du renouvellement
- Différence entre poursuite du bail et renouvellement

Le bail commercial

- Au bout des 9 ans...
- Le bailleur refuse le renouvellement
 - Décision à motiver
 - Proposition d'une indemnité d'éviction, sauf
 - Si le locataire manque à ses obligations (loyer, entretien, activité...)
 - Le fonds n'a pas été exploité, n'a pas de clientèle propre
 - sous location interdite, immeuble insalubre, reprise des locaux pour y habiter, ou pour modifier la construction...
 - L'indemnité d'éviction couvre la valeur de remplacement du fonds
 - Le bailleur peut revenir sur sa décision en raison du montant

Le bail professionnel

- Pour toute activité libérale ou assimilée
 - Les parties peuvent néanmoins se placer volontairement sous le régime des baux commerciaux
- Contrat écrit
 - D'au moins 6 ans
 - Renouvelable par tacite reconduction
 - Loyer libre, généralement indexé sur le coût de la construction
 - Résiliation de la part du locataire à tout moment après un préavis de 6 mois

Le bail professionnel

- Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail, avec un délai de prévenance de 6 mois
- Dépôt de garantie non obligatoire
- Sous-location et cession de bail libres sauf clause contraire dans le bail
- Autres clauses libres possibles
- Vérifications habituelles avant de signer
 - Local affecté à une activité professionnelle
 - Restrictions en matière d'activité...

Le bail professionnel

- Locaux mixtes : activité et habitation
 - C'est le bail d'habitation qui doit être signé
 - Une partie des locaux doit être conservée à usage d'habitation, même si autre domicile principal
 - En cas d'expulsion, les règles du bail d'habitation ne sont appliquées que si le locataire habite effectivement les lieux

Les baux ruraux

- Mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter
- Contrat écrit, sur la base du contrat type départemental
- Etat des lieux obligatoire
- Dispense pour petites parcelles
- Enregistrement conseillé pour dater le bail

Bail rural – Statut du fermage

- Durée du bail : 9 ans en principe
 - Exception pour les baux conclus avec la SAFER ou pour les petites parcelles ou encore dans l'attente d'installer un descendant
- Possibilité de baux plus longs : 18 ou 25 ans, ou encore de carrière
 - Acte notarié et publication au Bureau des hypothèques
 - Prix du fermage plus élevé

Bail rural – Statut du fermage

- Obligations du fermier :
 - Payer un loyer déterminé en fonction
 - De la durée du bail, de la qualité des terres
 - De la présence de bâtiments et d'habitation
 - Loyer indexé – Indice des fermages
 - Garnir le fonds et engranger
 - User du fonds loué selon sa destination
 - Formalisme en cas de modification
 - Déclarer au bailleur les autres terres exploitées
 - Interdiction de sous-louer ou de céder le bail, sauf exceptions

Bail rural – Statut du fermage

- Obligations du bailleur :
 - Effectuer les grosses réparations (tout clause contraire serait nulle)
 - Assurer la permanence et la qualité des plantations
 - C'est au bailleur de payer la prime d'assurance contre l'incendie et l'impôt foncier, même si le preneur doit rembourser au bailleur une partie de ces charges

Bail rural – Statut du fermage

- Arrivée du terme du bail de 9 ans :
 - Le preneur a droit au renouvellement automatique du bail dans les mêmes conditions que le bail initial
 - Causes de non renouvellement du bail:
 - Non respect des conditions d'exploitation ou d'habitation ou de la législation des structures
 - Age du preneur devenant bientôt retraité
 - Reprise par le bailleur pour construire une maison d'habitation
 - Reprise par le bailleur pour exploiter lui-même ou par son conjoint ou ses descendants

Bail rural – Statut du fermage

- Résiliation du bail avant son échéance
 - Accord des parties – Résiliation amiable
 - Résiliation judiciaire pour faute du preneur :
 - Défaut de paiement des loyers
 - Agissements de nature à dégrader l'exploitation
 - Cession ou sous-location du bail
 - Résiliation à tout moment par le bailleur si la parcelle n'a plus la vocation agricole. Le preneur reçoit alors une indemnité d'éviction
 - Autres causes : décès ou retraite du preneur, impossibilité d'exploiter, destruction des biens

Bail rural – Statut du fermage

- Le propriétaire vend le bien
 - Droit de préemption de la part du locataire, à son profit ou à celui de ses enfants
 - Notification notariée de la vente
 - Deux mois pour exercer son droit
 - Ou pour demander une fixation du prix au tribunal paritaire

Bail rural à long terme

- Les baux de 18 ans, 25 ans ou de carrière
- Avantages fiscaux sur les droits de mutation
- Avantages fiscaux en matière d'ISF, l'exonération pouvant être totale dans certains cas

Les autres formes de baux

- Location d'entrepôts, granges et terrains
 - Par un particulier ou une association, possibilité d'un bail civil avec une durée librement choisie par les parties
- Bail de courte durée
 - 24 mois maximum
 - Résiliation à tout moment avec préavis
 - En cas de prolongation au-delà de l'échéance fixée, transformation automatique en bail commercial
- Bail précaire car évènement prévisible

Les dépenses déductibles

- La fiscalité nécessite toujours des justificatifs...
 - Le meilleur justificatif est le détail du bail quand il existe, qui précise les dépenses mises à la charge du locataire
 - Ce qui n'empêche pas les factures, et...les quittances
 - Quand il n'y a pas de bail, on s'attache au principe des « dépenses engagées pour le compte de l'activité professionnelle »
 - Dépenses payées par l'utilisateur

Les dépenses déductibles

- Exemples de déductions possibles, en fonction d'une règle de répartition :
 - Téléphonie, Internet
 - Energie, chauffage
 - Loyer d'habitation pour la partie du local destiné à l'activité
 - Taxes d'ordures ménagères
 - Entretien et réparation
 - Assurance...
- Votre situation ...

En conclusion

- Propriétaire ou locataire ou simple occupant de locaux pour votre activité, on peut résumer notre réunion par
 - La législation vous dicte certaines de vos obligations (choix de bail...)
 - La fiscalité vous oblige à un certain formalisme (déductibilité des charges...)
 - Les écrits peuvent vous éviter des litiges
- Alors n'hésitez pas à demander conseil auprès de juristes ou spécialistes...

Merci pour votre attention