

# Patrimoine & ENTREPRISE

GRUPE MONASSIER FRANCE

ANDRÉSY - ARRAS - AVALON-BOURGOGNE - BORDEAUX - BOURG-EN-BRESSE - CHOLET - DINARD - EPINAL - FORT-DE-FRANCE - GARDANNE - JOUÉ LES TOURS - LA FERTÉ BERNARD  
LE PUY EN VELAY - LILLE - MONTPELLIER - NANTES - NÉRAC - PARIS - REIMS - RENNES - RODEZ - SAINT PRIEST - TOULOUSE - TRANS EN PROVENCE - TROYES - UZÈS  
À L'ÉTRANGER : ALGÉRIE, ALLEMAGNE, BELGIQUE, CANADA, CAMEROUN, DANEMARK, ESPAGNE, GRANDE-BRETAGNE, LUXEMBOURG, PAYS-BAS, SÉNÉGAL, SUISSE, TOGO.

N° 34

HIVER 2003-2004

## PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE : LES SUBTILITÉS DU BAIL

### SOMMAIRE

BAIL D'HABITATION

BAIL COMMERCIAL

BAIL PROFESSIONNEL

BAIL RURAL

BAIL DU CODE CIVIL

PLACEMENTS LOCATIFS  
DÉFISCALISANTS

DANS TOUS LES CAS

Bailleurs ou locataires d'habitations, de boutiques, d'espaces commerciaux, de bureaux, d'entrepôts et autres, tous s'accordent : l'immobilier locatif, surtout dans les grandes villes, est à l'ordre du jour.

Un acquéreur d'immobilier sur trois achète pour louer. Preuve que l'investissement locatif est plutôt une bonne affaire, d'autant que de récentes dispositions, essentiellement fiscales, viennent d'être votées pour l'encourager.

Ainsi, la loi Besson s'est habillée de neuf, à l'instigation de M. de Robien ; actualisés, les taux du démembrement (usufruit et nue-propriété) tiennent enfin compte de l'allongement de la vie ; une commission ministérielle est en train d'étudier le lifting du bail commercial qui s'imposait pour ses cent ans. A quoi s'ajoutent d'autres avantages moins spectaculaires mais non moins favorables qui devraient achever d'attirer les investisseurs vers le locatif.

Pour moi donc, le placement locatif est essentiel, surtout aujourd'hui où retraite et transmission de patrimoine sont tellement d'actualité.

Or qui commence aussi jeune que possible à consacrer chaque année une partie de son

épargne pour acheter des m<sup>2</sup> locatifs, réalisera vite, sans en souffrir, un capital immobilier à la fois transmissible à ses enfants et susceptible d'améliorer grandement sa retraite. Et il pourra même privilégier des placements défiscalisants.

Seulement, voilà : louer ne s'improvise pas. Pour satisfaire autant le bailleur que le locataire, certaines règles et précautions doivent être prises avant toute signature d'un bail.

D'où, l'importance extrême - quelle que soit la situation - de la rédaction du bail initial. Des clauses qui y figurent et du montant du loyer alors fixé, dépendent la protection et la liberté d'action futures du bailleur et du locataire puisque ces clauses, comme le loyer, ne pourront plus être modifiées à l'avenir, sauf rarissimes exceptions.

Voici donc, en tableau et en texte, les dernières dispositions légales concernant l'immobilier locatif ainsi que les grandes lignes que bailleurs et locataires doivent respecter pour éviter les abus réciproques, sources de conflits éventuels.

M<sup>e</sup> Didier SÉNÉCHAL  
Notaire à Lille

	<b>BAIL D'HABITATION</b> Essentiellement régi par la loi Mermaz-Malandin du 6 juillet 1989 Pour les placements locatifs cf. pages de texte	<b>BAIL COMMERCIAL</b> Code de commerce art. L 145-1 et suivants issus d'un décret du 30 septembre 1953
<b>Définition Formalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concerne les contrats de location avec des locataires personnes physiques.</li> <li>• Si le locataire est une personne morale : cf. bail du Code civil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour des locations d'immeubles commerciaux ou industriels (boutiques, bureaux, locaux industriels etc.) à des personnes physiques ou morales.</li> </ul>
<b>Durée / Loyers Renouvellement du bail</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Trois ans</b> quand le bailleur est un particulier. <b>Six ans</b> quand c'est une personne morale sauf s'il s'agit d'une société civile familiale.</li> <li>• Depuis août 1997, les loyers sont libres lors de la première location. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont indexés tous les ans sur l'indice INSEE du coût de la construction. Mais le renouvellement du bail se fait au même montant.</li> <li>- Les augmentations ne sont permises qu'en cas de changement de locataire ou suite à de gros travaux ou de loyers manifestement sous-évalués.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Au minimum 9 ans.</b> Davantage si les parties en sont d'accord.</li> <li>• <b>Les augmentations de loyers</b> sont en principe plafonnées à l'augmentation de l'indice INSEE du coût de la construction.* Mais il est possible dans certains cas de dé plafonner le loyer, par exemple s'il s'agit de locaux monovalents ou lorsqu'il y a eu modification des facteurs locaux de commercialité.</li> <li>• <b>Contentieux sur les loyers</b> : pour les régler, contacter la commission départementale de conciliation. Cependant, en cas de désaccord lors du renouvellement du bail, c'est le juge qui fixera le montant contesté selon la procédure "à dire d'expert".</li> </ul>
<b>Sous-location / Transmission Résiliation du bail Vente et préemption</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le locataire ne peut ni sous-louer, ni transmettre son bail sans l'accord du bailleur.</li> <li>• Le propriétaire ne peut donner congé * que pour reprendre le logement et l'habiter lui même ou loger ses enfants, ou pour le vendre. Le locataire dispose alors d'une <b>priorité de rachat*</b> à moins que le propriétaire ne vende le logement occupé *.</li> <li>• Le locataire peut donner congé à tout moment, avec un préavis de trois mois ou d'un mois s'il déménage pour cause de chômage ou de mutation professionnelle...*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Droit au bail cessible par le locataire</b> à condition de céder en même temps le fonds de commerce*.</li> <li>• Possibilité pour le locataire de <b>réclamer un pas de porte à son successeur</b>, ce qui assurera souvent sa retraite.</li> <li>• <b>Sous-location</b> possible avec l'accord du propriétaire ou une autorisation mentionnée dans le bail.</li> <li>• <b>Si le propriétaire vend ses locaux</b>, le locataire ne bénéficie d'aucun droit de préemption (sauf si inscrit dans le contrat). Mais l'acheteur devra poursuivre avec lui le bail dans les mêmes conditions.</li> </ul>
<b>Charges Droits, obligations du bailleur et/ou du locataire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Côté bailleur</b> : obligation de louer en respectant les règles d'habitabilité*.</li> <li>- Assurance loyers-impayés souhaitable.</li> <li>- Charges et travaux : le propriétaire doit payer les charges non récupérables sur son locataire*.</li> <li>• <b>Côté locataire</b> : outre le chauffage et les menues réparations d'entretien, certaines charges* peuvent lui être imputées par le bailleur.</li> <li>- En cas de veuvage, le bail continue en faveur du conjoint survivant. Il en va de même pour les concubins et pacésés.</li> <li>- Expulsion d'un locataire : interdite du 1<sup>er</sup> novembre au 15 mars.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Charges</b> : pas une ligne les concernant dans le code de commerce. Ce sont donc les clauses incluses dans le contrat qui font loi. A défaut, les règles du code civil * s'appliquent.</li> <li>• <b>La protection du locataire</b> résulte de deux dispositions principales : le droit au renouvellement du bail et le plafonnement du loyer lors du renouvellement. En revanche, le locataire a l'obligation de respecter les clauses du bail sous peine de résiliation.</li> <li>• <b>Changement d'activité commerciale</b> : uniquement autorisé s'il s'agit d'un bail "tous commerces". Dans les autres cas, il faut l'autorisation du bailleur ou éventuellement mettre en place une procédure de déspecialisation.</li> </ul>
<b>Le conseil du notaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Au bailleur</b> : confier la gestion du logement à un professionnel.</li> <li>- Éviter de louer à bas prix à un parent ou ami. Préférer la gratuité. Sinon ce trop faible loyer servant de base pour les locations suivantes rendra difficile toute augmentation à venir.</li> <li>• <b>Au locataire</b> : respectez les locaux loués. Vous limiterez ainsi tout risque de contentieux avec votre bailleur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Valable pour le bailleur autant que pour son locataire</b> Veiller avec grand soin à la rédaction du contrat initial. S'il est possible d'y inscrire de nombreuses clauses, il sera très difficile, plus tard, d'en changer les termes.</li> </ul>

\* l'étoile renvoie à un développement dans les pages suivantes.

BAIL PROFESSIONNEL Art. 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986	BAIL RURAL Loi du 30 décembre 1988 Code rural art. L 411-1 et suivants et R 411-1 et suivants	BAIL DU CODE CIVIL Code civil 1708 et suivants Code de la construction et de l'habitation L 632-1
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concerne les <b>professions libérales</b> même pratiquées par l'intermédiaire d'une <b>société d'exercice libéral</b> ainsi que, dans certains cas, les baux d'associations*.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concerne l'agriculture et l'élevage.</li> <li>• C'est le seul bail dans lequel la <b>fixation du loyer initial est réglementée*</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le principe est la <b>liberté contractuelle</b>.</li> <li>• Concerne les cas non précédemment cités dont les locations temporaires et les locations meublées.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Six ans minimum</b>. Mais s'il s'agit d'un bail mixte (profession et habitation) on appliquera la loi Mermaz-Malandin de 89 sur les baux d'habitation.</li> <li>• A l'expiration du bail, <b>le loyer est librement fixé</b> entre bailleur et locataire. En cas de désaccord, ce dernier n'a plus qu'à partir. Il ne bénéficie d'aucune protection particulière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bail rural se conclut pour <b>au moins 9 ans</b>. Mais, il existe un <b>bail rural à long terme - 18 ans minimum</b> - permettant de bénéficier dans certains cas d'avantages fiscaux en matière de transmission à titre gratuit.</li> <li>• Lors du renouvellement, bailleur et locataire peuvent s'entendre pour <b>modifier la valeur locative du bien loué</b>. A défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux tranchera.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bailleur et locataire fixent d'un commun accord la durée</b> du bail (un jour à plusieurs années)*.</li> <li>• <b>Augmentations de loyer</b> totalement libres.</li> <li>• Concerne également les <b>locations non meublées à une personne morale</b>.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le locataire peut <b>mettre fin au bail</b> à tout moment moyennant un préavis de six mois.</li> <li>• <b>La cession de bail est permise</b> sans l'autorisation du bailleur à condition de ne rien changer aux conditions. Toutefois, une clause du bail peut limiter, voire interdire, cette faculté.</li> <li>• <b>Augmentations et indexations</b> à définir par contrat. Possibilité de prévoir un droit de renouvellement conventionnel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Incessibilité du bail</b> par le locataire sauf exception notamment au profit du conjoint et/ou des descendants.</li> <li>• <b>Sous-location</b> prohibée sauf deux cas : si la sous-location concerne des locaux d'habitation et, avec l'accord du propriétaire, pour aider au développement du tourisme rural*.</li> <li>• <b>Préemption</b> : le locataire a un droit de préemption dans certaines limites de surface du domaine exploité. La préemption de la Safer ne vient qu'ensuite.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toujours une <b>pleine liberté contractuelle</b> entre bailleur et locataire.</li> <li>• A défaut de clause dans le contrat, le preneur est tenu des réparations locatives ou du menu entretien.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Répartition des charges</b> fixée par les parties dans le bail.</li> <li>• Tout <b>ce qui n'est pas précisément réglementé est librement déterminé</b> par contrat entre bailleur et locataire* (cf. bail du Code civil).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Si le locataire d'une exploitation rurale abandonne la culture</b> et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut faire résilier le bail.</li> <li>• <b>Le bailleur est obligatoirement tenu des grosses réparations</b>. Le preneur se doit d'effectuer les réparations locatives ou de menu entretien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Locations meublées</b> : télévision et téléphone ne sont pas obligatoires mais l'appartement meublé doit offrir tous les équipements classiques des arts ménagers.</li> <li>• D'importants avantages fiscaux en font souvent, malgré les risques, un placement rentable permettant de se constituer peu à peu un patrimoine à condition toutefois de n'acheter que de l'immobilier de qualité*.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compte tenu de ce que rien n'oblige le propriétaire à renouveler un bail professionnel, <b>le locataire a intérêt à conclure d'entrée un bail de longue durée</b> d'autant que lui, peut résilier son bail avec un préavis de six mois.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Méfiance</b> si vous prêtez sans formalité un bout de terrain à quelqu'un ou si vous lui accordez un droit de passage. C'est lui accorder des droits qui peuvent alors empiéter lourdement sur les vôtres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas négliger d'établir un <b>état des lieux*</b>, même pour une location de courte durée et <b>définir avec soin les conditions de remise en état</b> du logement au départ du locataire.</li> </ul>

## BAIL D'HABITATION

### Bail loi de 48

Devenue obsolète, la loi de 48 ne régit plus que de façon résiduelle certains immeubles construits avant 1948.

### Conditions du bail

#### • Normes d'habitabilité

Renforcées par un décret du 30 janvier 2002 afin de protéger le consommateur d'immobilier, on retiendra notamment :

- l'interdiction de louer si le logement ne présente pas un équipement minimum en eau chaude et froide, une cuisine et des sanitaires modernes en bon état, si l'électricité, le gaz et le chauffage ne répondent pas aux normes de sécurité, et si les parties communes se révèlent délabrées ;

- l'obligation d'offrir une pièce principale de 9 m<sup>2</sup> au moins, sous hauteur de plafond de 2,20 m ou d'un volume de 20m<sup>3</sup>, avec un éclairage naturel suffisant, une fenêtre ou un grand vasistas ouvrant sur l'air libre ;

Remarque : l'amiante, le plomb, les termites (et suivant les régions, quelques autres bestioles) relèvent de la propriété et non de la location. Le bailleur est toutefois responsable en cas de dommages à ses locataires.

#### • Sous-location - Colocation

Vous êtes jeune et vous trouvez cher votre loyer. Vous aimeriez en partager le prix avec un colocataire. Autre cas : votre appartement vous plaît mais vous devez partir un an à l'étranger. Vous envisagez de le sous-louer pendant ce temps à un parent, un ami, un collègue.

Rien ne l'interdit, si vous avez l'accord de votre bailleur.

En cas de colocation, les notaires recommandent de faire inscrire sur le bail le nom des deux (trois, quatre...) occupants qui deviennent alors chacun responsable du loyer en totalité.

### Charges locatives

Comme la distinction est souvent mince entre charges locatives et charges de propriété et que la législation les concernant remonte à plus de cinquante ans, le ministère de l'équipement a demandé à une commission d'étudier les modifications nécessaires afin d'actualiser les textes.

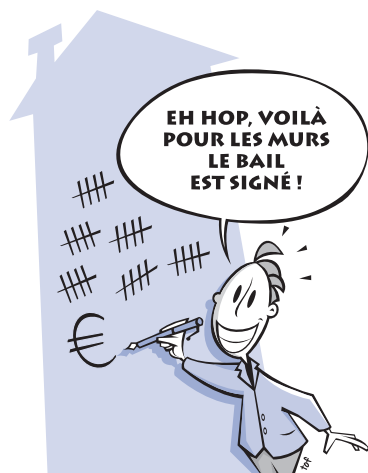
Les charges dites "récupérables" sont celles que le propriétaire récupère sur son locataire en contrepartie des services et de l'entretien du logement loué. Le décret n°87 713 du 26 août 1987 en a établi la longue liste (plus de cent cinquante cas). Le locataire peut l'obtenir auprès de sa mairie, de son notaire

ou autre juriste ainsi qu'auprès d'une agence immobilière\*.

\*Voir aussi l'ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement : [www.anil.org](http://www.anil.org))

### Renouvellement du bail

Le bail d'habitation classique vaut pour trois ans en cas de location par un particulier et pour six ans quand le bailleur est une personne morale sauf s'il s'agit d'une Société civile familiale. Il est habituellement renouvelable sauf dans les cas suivants :



#### 1) Le propriétaire donne congé à son locataire

Il le peut essentiellement dans trois cas : pour reprendre le logement et l'habiter lui-même ; pour y loger l'un de ses enfants ; pour le vendre.

- S'il y a vente, le locataire a un droit de préemption.

En donnant congé à son locataire six mois avant l'échéance du bail, le propriétaire lui fait une offre d'achat à un prix déterminé. Le locataire doit répondre "oui" ou "non" dans les deux mois. S'il n'achète pas ou ne répond pas, l'appartement (la maison) est mis en vente et son locataire doit quitter les lieux à l'expiration du bail.

- Si, faute d'acheteur, le propriétaire baisse son prix, il ne peut vendre sans proposer le nouveau prix à son locataire.

Le locataire dispose à nouveau d'un mois de réflexion, auquel s'ajoutent quatre mois pour conclure l'achat si le prix lui convient mais qu'il lui faut obtenir un crédit. S'il ne demande pas de crédit, l'acquéreur dispose d'un délai de deux mois au lieu de quatre.

#### 2) Le propriétaire vend le logement occupé avec maintien du bail

Le locataire n'a aucun droit de préemption à moins qu'il ne s'agisse de la première vente après une mise en copropriété.

#### 3) Le locataire donne congé

Il dispose de trois mois de préavis pour partir, ou d'un mois s'il déménage suite à l'obtention d'un premier emploi, à une mutation professionnelle ou une perte d'emploi, s'il se trouve au RMI ou si, âgé de plus de 60 ans, son état de santé nécessite un déménagement.

#### Personnes âgées, handicapées, défavorisées

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail lorsque le locataire a plus de 70 ans et dispose de ressources annuelles inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance. Néanmoins quand le bailleur est une personne de plus de 60 ans, ou dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du smic, il pourra récupérer son logement.

#### Concubins et pacsés

Suite au décès d'un concubin ou pacsé, le survivant du couple conserve le bail d'habitation et ne peut être expulsé. Cependant, pour éviter toute contestation, les notaires conseillent de faire inscrire les deux noms sur le bail d'habitation.

#### Époux survivant d'un couple de locataires

Le bail se poursuit aux mêmes conditions sur la seule tête de l'époux survivant. Cependant, suite à la nouvelle législation successorale, les héritiers paieront les loyers durant la première année.

## BAIL COMMERCIAL

### Rédaction du bail

De tous les baux, le bail commercial est le plus délicat à établir pour trois raisons :

- du fait qu'il offre une grande liberté conventionnelle, il est possible d'inscrire dans le bail un grand nombre de clauses souvent difficiles à rédiger et à négocier ;

- si grande soit-elle, la liberté conventionnelle n'est quand même pas totale, et il y a des contraintes à connaître pour les respecter ;

- les enjeux financiers du contrat sont importants et ses conséquences souvent de longue durée.

Ainsi, à part quelques grandes lignes auxquelles il est impossible de déroger sous peine de nullité (9 ans minimum pour le premier bail par exemple), il est permis d'accumuler dans le bail initial toutes les clauses possibles et imaginables

à condition que ces clauses ne soient contraires ni à l'ordre public ni aux bonnes mœurs.

Partant, on précisera par exemple, qui va payer la taxe foncière et/ou le chauffage, qui décidera des travaux etc, et surtout, l'activité que le locataire-commerçant exercera dans les murs. Très importante cette dernière précision, car la vie et ses techniques évoluent. Or, si le locataire-commerçant ne dispose pas d'un bail "tous commerces", il risque de se trouver contraint par son bailleur à poursuivre une activité obsolète et non rentable, sauf à mettre en place une procédure de déspecialisation.

### Loyers

Le montant du loyer est définitivement fixé et plafonné dans le bail initial pour toute la durée du bail, et seules les indexations INSEE sont autorisées.

Toutefois, dans certains cas, à l'expiration du bail, il est permis de ne pas tenir compte du plafonnement. Il en va ainsi, par exemple,

- lorsque dans une ville, un quartier, s'est produite une importante modification des facteurs locaux de commercialité ;
- quand il s'agit de locaux monovalents : des hôtels par exemple ;
- si le bail a duré plus de douze ans ;
- s'il s'agit d'une location de bureaux...

D'autre part, pour des emplacements recherchés ou en période de pénurie immobilière, il est parfois d'usage que le locataire prenne tous les frais à sa charge d'où des baux, appelés "triple A", alourdis de nombreuses clauses et d'un loyer néanmoins très élevé.

### Renouvellement et modifications du bail

Le renouvellement du bail a lieu de droit et aux conditions du bail précédent. Normalement le bailleur ne peut s'y opposer, sauf à verser à son locataire une "indemnité d'éviction" en contrepartie de son départ. Quant à profiter du renouvellement de bail pour modifier le montant du loyer, il ne saurait en être question, sauf augmentations de l'indice INSEE et sauf quelques cas cités supra à propos du loyer.

### Cas particuliers

#### • Soumission volontaire aux statuts du bail commercial

Bailleur et locataire peuvent décider d'adopter un bail commercial pour une

location qui devrait, en principe, être autre. Néanmoins, ce choix est interdit si le bail est obligatoirement soumis à une autre réglementation : baux ruraux ou locations mixtes habitation-profession par exemple.

#### • Galeries marchandes

Si un commerçant gère seul son entreprise et se trouve contraint parce qu'il a loué dans une galerie marchande ou un centre commercial à des horaires d'ouverture, à des campagnes précises de publicité, à une impossibilité de fixer à son idée sa politique de prix, un arrêt de la cour de cassation du 5 février 2003 a statué que le preneur ne pouvait alors prétendre au statut de bail commercial.

#### • Franchises

Depuis un arrêt du 27 mars 2002, le bail commercial s'applique également aux commerces franchisés.

#### • Bail dérogatoire

Le bail dérogatoire ne saurait outrepasser deux ans. Il échappe totalement au statut des baux commerciaux et ne donne pas droit au renouvellement. Son intérêt vient essentiellement de ce qu'il permet à un commerçant inexpérimenté de se dégager facilement s'il veut changer d'activité.

#### • Clause-recettes

Mr X possède plusieurs boutiques d'importances diverses. Il lui paraît juste que le loyer de chacune soit proportionnel à son chiffre d'affaires. Dans les baux qu'il signe, il précise une somme fixe en tant que base minimale de loyer, et une seconde somme indexée sur le chiffre d'affaires de son locataire. Mr X a établi une clause-recettes.

#### • Droit d'entrée - pas de porte

Cette pratique courante consiste à faire payer au signataire d'un bail commercial un droit d'entrée (plus souvent appelé "pas de porte"). Ainsi : votre locataire s'en va. Vous relouez. Vous demandez à votre nouveau locataire de vous verser un droit d'entrée en plus de son premier loyer et le dépôt de garantie.

Le locataire qui cède son bail et son fonds de commerce (ainsi qu'il en a le droit) peut lui aussi réclamer un pas de porte à son successeur, ce qui assurera souvent sa retraite. Plus le loyer est faible, plus la valeur du droit au bail est élevée.

## BAIL PROFESSIONNEL

### Deux impératifs

- Le bail professionnel initial doit être conclu pour une durée minimale de six ans.
- Le locataire a l'opportunité de résilier son bail tous les six mois, sans explication.

Ces deux impératifs exceptés, les dispositions du code civil (cf. infra) s'appliqueront, ce qui signifie que bailleurs et locataires disposent d'une grande liberté contractuelle et peuvent inscrire dans leur bail toutes les clauses leur paraissant souhaitables.

### Récent :

- Le bail professionnel est obligatoire même si la profession est exercée via une société d'exercice libéral (médecin, architecte, etc.).
- Une jurisprudence du 2 décembre 2002 a établi que le bail professionnel régirait aussi les baux d'associations dès lors que celles-ci ont des ressources propres et développent une activité professionnelle.

## BAIL RURAL

Le bail rural est le plus verrouillé de tous les baux puisqu'il ne peut pas être cédé par le locataire et que la fixation du loyer initial est réglementée.

### Incessibilité du bail

Sauf exceptions en faveur de son conjoint et/ou de ses descendants, le bail rural est incessible par le locataire.

### Revenus annexes

Le bailleur d'une exploitation agricole peut se réserver, pour lui-même ou pour en tirer des revenus, divers droits annexes au bail de son locataire\*. Les plus connus et les plus fréquents de ces droits sont le droit de chasse et le droit de pêche.

\*Ces droits peuvent évidemment être accordés au locataire, mais par bail séparé.

### Sous-location

En principe, la sous-location est prohibée. Cependant, le législateur l'autorise dans deux cas, et à condition d'obtenir l'accord préalable du bailleur :

- afin de développer le tourisme rural s'il s'agit d'une sous-location de vacances ;
- si le preneur sous-loue des bâtiments à usage d'habitation.



## BAIL DU CODE CIVIL

Le bail de code civil concerne tous les baux non régis par les dispositions obligatoires précédemment évoquées, soit :

- les locations de meublés, annuelles, temporaires, saisonnières ou même au jour le jour ;
- les locations de résidences secondaires ;
- les locations non meublées à des personnes morales (un logement de fonction par exemple).

Dans tous ces cas :

- en principe, le bail n'est affecté par aucun critère de durée sauf un an minimum si le locataire fait de sa location meublée sa résidence principale et si le bailleur loue plus de quatre logements meublés ;
- le loyer est libre, fixé de bonne entente entre bailleur et locataire. Il peut être revu à chaque renouvellement de bail ;
- la cession et la sous-location sont en principe autorisées sauf interdiction du bailleur inscrite dans le contrat de bail (fréquent).

## PLACEMENTS LOCATIFS DÉFISCALISANTS

Méfiez-vous de ne pas céder au seul charme de la défiscalisation. Acheter des m<sup>2</sup> exonérés uniquement pour l'avantage fiscal, voilà qui expose l'investisseur à de graves déconvenues.

En conséquence, deux critères s'imposent pour investir dans l'immobilier locatif ou pas : l'emplacement, c'est-à-dire la situation géographique, sa desserte, ses équipements (écoles, commerces, restaurants...) ainsi que la qualité de l'immeuble qui devra être facile à revendre selon le marché local.

### De Robien version 2003

Succédant au dispositif Besson, la loi de Robien comporte des améliorations sensibles en faveur des propriétaires-bailleurs qui cherchent à se créer un patrimoine, à permettre à leurs enfants de disposer d'un logement quand ils seront grands, à préparer leur retraite...

Dans sa version du 2 juillet 2003, deux catégories se présentent :

#### 1) Neuf et assimilé

La nouvelle formule de Robien - étend l'amortissement aux logements anciens ayant fait l'objet de travaux en deux circonstances :

- a) si l'acquéreur exécute des travaux pour rendre décent un logement qui ne l'était pas ;
- b) si le vendeur réalise des travaux d'une nature et d'une importance telles qu'ils aboutissent à la création d'un logement neuf ;



- perpétue la déduction de ses revenus fonciers de 8 % du montant de son investissement pendant les cinq premières années du bail, puis une seconde déduction de 2,5 % pendant les quatre années suivantes et enfin une troisième déduction de 2,5 % applicable pendant deux autres périodes de trois ans si l'investisseur loue le bien au-delà des neuf ans obligatoires\*. En contrepartie, la déduction forfaitaire passe de 14 à 6 % :
- permet de loger ses parents (père et mère) ainsi que ses enfants à condition qu'ils ne fassent pas partie du même foyer fiscal :
- supprime les conditions de ressources du locataire ;
- remonte le plafond des loyers autorisés selon trois zones 18 € le m<sup>2</sup> en zone A ; 12,5 € en zone B ; 9 € dans les autres régions.

\* Le total des déductions possibles est de 50 % pour 9 ans de location ; 57% pour 12 ans et 65 % pour 15 ans.

#### 2) Ancien

Ce même de Robien 2003 :

- relève de 25 à 40 % le taux de déduction forfaitaire applicable aux logements anciens loués sous conditions de ressources et de loyers ;
- établit un nouveau tarif pour les plafonds de loyers, variable selon les mêmes trois zones que pour le neuf et le Besson ancien.

Ce nouveau tarif est de 14,4 € le m<sup>2</sup> pour la zone A ; 9,4 € pour la zone B et 6,8 € pour la zone C\*.

Remarque : neuf ou ancien, la loi de Robien autorise un déficit foncier déductible dans la limite annuelle de 10 700 € et s'étend aux parts de SCPI.

\*Définition des zones en 2004 (une vingtaine de pages) sur le site du ministère du logement : [www.logement.equipement.gouv.fr](http://www.logement.equipement.gouv.fr)

## Loueur en meublé

### • Loueur non professionnel

Sous certaines conditions, les loyers en meublé peuvent échapper à l'impôt sur le revenu.

- S'il loue une partie de sa résidence principale en respectant des plafonds de loyers\* : 142 € par an au maximum le m<sup>2</sup> en Ile de France ou 102 € pour les autres régions et si son locataire fait de cette location sa résidence principale ;
- si les revenus des locations saisonnières d'une partie de sa résidence principale (type chambre d'hôte) sont inférieurs à 760 € par an.

- Dans les autres cas, l'imposition dépend du montant des loyers perçus par le bailleur.

Si ses revenus sont inférieurs à 76 300 € HT par an, le bailleur peut bénéficier du régime du micro-BIC. Il lui suffit d'indiquer sur sa déclaration de revenus le montant brut des loyers perçus : le fisc appliquera un abattement forfaitaire de 72 % (avec un minimum de 305 €).

A défaut, l'imposition suivra le régime du réel.

### • Loueur en meublé professionnel (LMP)

Pour bénéficier de ce statut, il faut être inscrit au registre du commerce, toucher plus de 23 000 € de loyers ou prouver que cette activité représente plus de 50 % de ses revenus.

Le loueur en meublé professionnel bénéficie alors d'avantages non négligeables.

Il peut, sans limite, imputer son déficit d'exploitation sur son revenu global. Redevable de la CSG et de la taxe professionnelle, il échappe, de par sa qualité, à l'ISF.

Toutefois, si l'immeuble a été acheté en l'état futur d'achèvement mais n'a pas été loué la même année que la livraison, selon l'administration, le régime fiscal avantageux du LMP ne serait pas applicable l'année d'acquisition puisque aucune location n'a encore eu lieu cette année là.

\* Plafonds et loyers donnés ici pour 2003

## DANS TOUS LES CAS

### Rédaction du bail

Rien n'oblige au bail notarié. Sauf la prudence, puisque le bail notarié donne à l'acte "date certaine, force probante et force exécutoire".

En d'autres termes, si le locataire ne paye pas son loyer, si le bailleur ne tient pas ses promesses, il n'y aura pas à passer devant le juge et à faire un procès mais à contacter directement l'huissier qui diligentera une saisie sur le récalcitrant ou toute autre procédure ad hoc.

Ajoutons que pour donner un local ou un terrain en location, la sagesse autant que la facilité consiste aussi à s'en remettre à un homme de l'art (syndic, notaire, administrateur de biens...) qui se chargera de la gestion du bien mis en location : choix du locataire, rédaction du bail, état des lieux, loyers, travaux, assurances, etc ...  
Et le coût des honoraires de gestion est déductible des revenus fonciers.

Enfin, bailleur ou locataire, ne pas négliger d'établir avec soin un état des lieux afin de se garantir contre toute contestation.

### Usufruit et démembrement de propriété

**Vous possédez un logement que vous louez depuis des années. Vous aimeriez en faire cadeau à vos enfants mais en conserver les revenus, c'est-à-dire les loyers.** Plus que jamais, faites donation de la nue-propriété de cet immeuble à vos enfants et gardez-en l'usufruit. Vous continuerez ainsi de toucher vos loyers en tant qu'usufruitier et vous conclurez même les baux d'habitation, encore qu'il vous faudra malgré tout l'accord de vos enfants, nus-propriétaires, pour signer un bail commercial ou rural.

En outre vous ferez une excellente affaire. Le barème qui fixe la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété vient d'être rajeuni. Il était temps. Inchangé depuis 1901, ce barème ne correspondait absolument plus à la longévité des Français ni à leur mode de vie.

Au nouveau barème s'ajoute la réduction de droit en cas de donation de son vivant qui vient elle aussi d'être modifiée par la dernière loi de finances, de façon à encourager les donations en pleine propriété. Celles-ci en effet bénéficient jusqu'au 30 juin 2005, d'une réduction de droit de 50 % quel que soit l'âge du donateur.  
Enfin, les réductions de droits pour une donation avec réserve d'usufruit ont été fixées à 35 % si le donateur a moins de 65 ans, 10 % pour les 65 à 75 ans. Aucune réduction au-delà.

Remarques : le nu-propriétaire peut déduire de ses revenus fonciers originaires d'autres biens immobiliers, les gros travaux d'entretien ou de restauration qu'il a réellement réglés.

S'il ne perçoit pas de revenus fonciers ou s'il en résulte un déficit, le coût de ces gros travaux peut se décompter, sans limitation, de son revenu global. Mais pour cela, il faut qu'il ait reçu le bien en nue-propriété à la suite d'une succession ou d'une donation.

### Fiscalité

Certes, l'investissement locatif comporte des risques (locataire ventouse, sagouin insolvable) et son rapport - 2 à 5 % compte tenu des frais - est plutôt faible. Mais d'importants avantages fiscaux (cf loi de Robien notamment) en font souvent une opération rentable permettant de se constituer peu à peu un patrimoine.

#### • Loyers

Les propriétaires qui louent un local et perçoivent en loyers moins de 15 000 € par an sont automatiquement placés sous le régime micro-foncier ce qui présente divers avantages dont celui de ne pas avoir à justifier de leurs charges réelles et de bénéficier d'un abattement automatique de 40 %. Néanmoins, ceux qui y voient leur intérêt ont le droit de préférer le régime réel d'imposition des revenus fonciers pour trois ans renouvelables. La loi de finances pour 2004 a étendu le micro foncier aux propriétaires de parts de sociétés civiles et de SCPI.

#### • Revenus fonciers

Tout propriétaire-bailleur a le droit de déduire de ses revenus fonciers les frais qu'il a engagés pour la conservation de biens mis en location avec un abattement de 14 % censé couvrir les frais de gestion, procédure, amortissement du bien...

#### • Loueur en meublé

Pour mémoire (cf. supra), dès lors que vous louez en meublé, vous êtes soumis aux BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) dans lesquels on distingue les BIC non professionnels des BIC professionnels, sans compter que dans de nombreux cas, il y a la possibilité d'opter pour les micro BIC.

#### • Plus-values

La taxation des plus-values immobilières est soumise, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, à un prélèvement libératoire de 26 % et non plus au barème progressif de l'impôt sur le revenu : 58,09 %.

En outre :

- cette imposition est payée au moment de la vente et prélevée par le notaire sur le prix de vente ;
- un abattement de 10 % par an s'applique au bout de la cinquième année, ce qui ramène l'exonération totale des plus-values à quinze ans au lieu de vingt deux ans ;
- désormais les résidences secondaires, mises ou non en location, ne sont plus exonérées de plus-values à moins que leur propriétaire ne soit aussi propriétaire de sa résidence principale.



#### • TVA : baux et travaux

- Les baux commerciaux offrent la possibilité d'opter pour la TVA sur les loyers. Le bailleur peut alors la récupérer.
- La réduction de TVA sur les travaux (5,5% au lieu de 19,6%) concerne les locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans, qu'ils soient ou non donnés en location. A condition d'être exécutés par des professionnels du bâtiment, cette réduction s'applique aux travaux, matières premières, équipements d'entretien ou d'amélioration (chauffage, canalisations, couvertures...) jusqu'au 31 décembre 2005.

#### • Taxe d'habitation

La taxe d'habitation est établie au nom de ceux qui occupent ou disposent du logement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours, qu'ils en soient propriétaires ou locataires.

#### • Taxe foncière

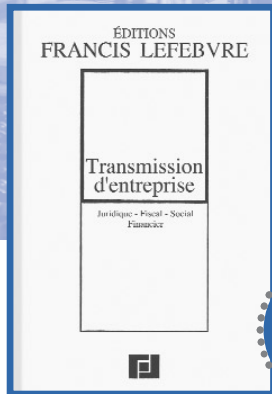
- Logement occupé à titre de résidence principale. Une exonération s'applique aux titulaires de certaines allocations.
- Bail commercial, la taxe foncière est due par le commerçant-locataire s'il est prévu dans le bail que c'est bien lui qui la paye. Sinon elle est due par le bailleur.

Dans un environnement  
en mouvement, **anticipez !**

## Transmission d'entreprise

à jour des lois Dutreil et  
Sécurité financière.

# entreprise



**NOUVELLE  
ÉDITION**

1 176 pages - 98 €  
Ouvrage dirigé par Bernard Monassier,  
notaire à Paris, en collaboration avec  
les notaires du Groupe Monassier France

### Tout ce qu'il faut savoir...

- préparation et valorisation de l'entreprise en vue de la transmission
- transmission à titre onéreux (vente de l'entreprise)
- transmission à titre gratuit (par héritage ou donation)
- aspects sociaux de la transmission (consultation préalable du CE, sort des contrats de travail et du statut collectif, représentation du personnel)

### ...pour maîtriser toutes les données

- les outils juridiques
- les montages envisageables
- leurs avantages et leurs limites
- les risques éventuels et les palliatifs
- les conséquences fiscales et financières
- les aspects sociaux

### et passer à l'acte en toute connaissance de cause.



Éditions Francis Lefebvre  
42, rue de Villiers — 92532 Levallois cedex  
Service Relations Clients : tél. 01 41 05 22 22 — fax 01 41 05 22 30  
www.efl.fr — 414 740 852 RCS Nanterre S.A.R.L. au capital de 241.608 €

## Votre bulletin de commande

À retourner aux Éditions Francis Lefebvre - 42 rue de Villiers - 92532 Levallois Cedex  
Service Relations Clients - tél. 01 41 05 22 22 - fax 01 41 05 22 30 - www.efl.fr

**OUI**, je commande ..... exemplaire(s)  
de l'ouvrage *Transmission d'entreprise* à 98 €  
Soit un total de ..... € TTC

Ci-joint mon règlement.

Le .....

Signature

Nom : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : .....

Ville : .....

E-mail : .....

« Conformément à la loi du 06.01.1978, ces informations peuvent donner lieu à l'exercice  
d'un droit d'accès et de rectification auprès de notre service commercial. »

15366