



## Succession bail commerciaux, précisions svp

-----  
Par Visiteur

Je succède d'un pressing+appart de fonction, bail comm 3/6/9.

Le notaire estime a 430KE le bien. Il est en dessous de 10% des prix dans le quartier. Mais notre avocat constatant les tres faible loyer (800 euro/mois pour le tout dans Paris) me suggere de ne considerer qu'une valorisation p/r au loyer de 800e, c a d, 150 K euro. Le notaire, prudent mais c son metier pense que c risqué.Un autre avocat suggère de couper la poire en 2. Que faire sachant le risque d'etre redressé. Mais sachant aussi que la succession d'un bail commercial est différent d'un appart puisqu'il faut tenir compte de revenu mensuel. Y a t-il une jurisprudence?

Pour info, mon père avant de décéder à payé pour la 1er fois ISF en se basant sur les chiffres du notaires. Notre avocat pense que nous pouvons facilement justifié d'une erreur et utiliser ses propres chiffres. Bien sur nous demanderons pas un remboursement de l'ISF, qui etait de qlq milliers d'euro, l'état ne remboursant pas. Celon lui ce n'est pas par ce que mon père a fait une erreur que nous devons la reproduire.

Merci.

S.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Le notaire estime a 430KE le bien. Il est en dessous de 10% des prix dans le quartier. Mais notre avocat constatant les tres faible loyer (800 euro/mois pour le tout dans Paris) me suggere de ne considerer qu'une valorisation p/r au loyer de 800e, c a d, 150 K euro. Le notaire, prudent mais c son metier pense que c risqué.Un autre avocat suggère de couper la poire en 2. Que faire sachant le risque d'etre redressé. Mais sachant aussi que la succession d'un bail commercial est différent d'un appart puisqu'il faut tenir compte de revenu mensuel. Y a t-il une jurisprudence?

C'est tout le problème du "risque de redressement".

Un fonds de commerce doit être évalué en fonction de sa valeur vénale, c'est à dire au prix du marché.

Il convient d'opérer la déduction traditionnelle des 10%, majoré ou atténué en fonction de la méthode d'évaluation par bénéfice, cette dernière ayant alors vocation à servir ce complément.

Très honnêtement, le calcul proposé par votre premier avocat me semble trop osé et le risque de redressement serait alors effectivement excessif.

Difficile de vous répondre sur de la jurisprudence. En effet, le CE ne se prononce jamais sur ce type d'appréciation souveraine des juges du fonds, et les ces dernières décisions ne sont que rarement publiées.

Pour info, mon père avant de décéder à payé pour la 1er fois ISF en se basant sur les chiffres du notaires. Notre avocat pense que nous pouvons facilement justifié d'une erreur et utiliser ses propres chiffres. Bien sur nous demanderons pas un remboursement de l'ISF, qui etait de qlq milliers d'euro, l'état ne remboursant pas. Celon lui ce n'est pas par ce que mon père a fait une erreur que nous devons la reproduire.

Votre avocat a bien raison mais les conseillers ne sont pas les payeurs. Rien n'est dérangeant dans le fait de modifier l'évaluation mais une modification aussi importante me parait clairement dangereux.

Couper la poire en deux me parait beaucoup plus satisfaisant.

Très cordialement.

-----

Par Visiteur

"Un fonds de commerce doit être évalué en fonction de sa valeur vénale, c'est à dire au prix du marché."

Vous voulez dire valeur du bien au m2 ds le quartier sans tenir compte du loyer que nous touchons? Si c'est votre position, désolé de vous dire que vous avez tort. C'est justement l'objet de ma question et du paiement d'une "consultation" Il faut estimer le bien en question en fct de la valeur de rapport et non réel.Ce bien nous rapporte 8000 euro/an alors que nous devrions avoir 30K. Bien évidemment nous reviserons le loyer par l'intermediaire de notre avocat et il y aura procès mais peu importe ce n'est pas le pb aujourd'hui. Je pense qu'il n'y a pas une solution. Un notaire est par nature prudent et un avocat plus agressif puisqu'il espère récupérer un procès donc un client. Nous allons couper la poire en 2. Espérons que vous aurez des commentaires faisant avancer le schmilblik. Cdt.  
S.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Vous voulez dire valeur du bien au m2 ds le quartier sans tenir compte du loyer que nous touchons? Si c'est votre position, désolé de vous dire que vous avez tort.

C'est absolument pas ce que j'ai dit!

J'ai dit qu'il fallait tenir compte de la valeur vénale réelle, avec en complément l'utilisation d'un barème fondé sur le bénéfice, c'est à dire sur le loyer. Un tel calcul est celui à employer ici (dixit Memento fiscal lefebvre).

Ce bien nous rapporte 8000 euro/an alors que nous devrions avoir 30K. Bien évidemment nous reviserons le loyer par l'intermediaire de notre avocat et il y aura procès mais peu importe ce n'est pas le pb aujourd'hui.

Non, pas peu importe, cela a une incidence. Le trésor public n'a pas à subir un loyer sans commune mesure avec le marché. Il n'a pas à intervenir dans une relation contractuelle entre le bailleur et son locataire.

La méthode d'évaluation par bénéfice est tout à fait légal, mais elle ne peut pas aller en contradiction totale avec la méthode d'évaluation à la valeur vénale réelle.

Vous pouvez ne pas être d'accord, en tout cas, le notaire ne semble pas totalement d'accord avec votre avocat non plus. Le second avocat n'est visiblement pas non plus convaincu.

Il faut couper la poire en deux, non parce que cela fait plaisir à tout le monde, mais parce que c'est le seul système qui soit satisfaisant sur le plan fiscal.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci, c parfait.

"Non, pas peu importe, cela a une incidence. Le trésor public n'a pas à subir un loyer sans commune mesure avec le marché. Il n'a pas à intervenir dans une relation contractuelle entre le bailleur et son locataire."

Je parlais d'un procès non pas avec le TP mais avec le locataire qui verra d'un mauvais oeil la rupture du bail...  
Enfin c une autre histoire.

Bonne soirée.

Cdt,

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je parlais d'un procès non pas avec le TP mais avec le locataire qui verra d'un mauvais oeil la rupture du bail...  
Enfin c une autre histoire.

Au temps pour mois!

Très cordialement.