



Réévaluation loyer suite achat local commercial

Par noeru

Bonjour,

Je viens d'acheter un local commercial en nom propre.

Local occupé par ma société depuis 7 ans et loué pour un loyer dérisoire par la Mairie de ma commune jusque là.

Je précise bien que le loyer n'est absolument pas en accord avec les loyers pratiqués pour ce type de local (nous louions ce bien 160? alors qu'en regardant la valeur locative il peut se louer 1200?)

Est-il possible d'appliquer une augmentation de loyer?

Dans quelles proportions.

Je vous remercie par avance.

Cordialement,

Noeru

Par AGeorges

Bonjour Noeru,

Globalement, l'acheteur d'un local commercial reprend le bail qui existait entre le vendeur et le locataire présent dans les locaux.

"Votre" société (c'est imprécis) est donc titulaire d'un "bail" avec la Mairie (quel genre de bail), que vous reprenez à titre personnel, et qui vous engage.

Merci de préciser le sens de "votre" et de "bail" pour pouvoir aller plus loin.

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre exposé n'est pas clair : qui est locataire ?

Qu'est-il inscrit dans le bail en ce qui concerne la durée, le renouvellement ou la fin du bail, la détermination du loyer ?

En principe le contrat fait la loi entre les parties. Si les parties ont décidé que le loyer était de 160 ?, le loyer est de 160 ?.

Est-ce un bail commercial ? Quelle est l'activité exercée dans le local ?

L'occupant est-il locataire ou sous-locataire ?

Quelle est la date de prise d'effet et la durée contractuelle du bail ?

Par noeru

Merci pour vos retours.

Je suis gérant d'une société de peinture.

J'étais donc locataire de ce local loué par la mairie.

Je viens d'acheter à la Mairie ce local en nom propre.

Je suis donc devenu propriétaire de ce local que je loue à ma société.

Le bail d'origine a été établi le 28/01/2016 pour une durée de 9 ans.

C'est effectivement un bail commercial.

Par AGeorges

Noeru,

Merci pour les réponses.
Il manque (désolé) quelques précisions sur le bail.

Clauses d'indexation du loyer ?
Indice de base ? (ILC puisque > loi 2014)
Le loyer a-t-il fait l'objet de révisions depuis la signature ?

Selon les cas, vous pourriez ou pas devoir attendre 2025 avant toute révision de loyer.

En à-côté, il faudra aussi vous poser la question de savoir ce qui est le plus intéressant globalement entre :
- Avoir une société qui fonctionne bien, avec peu de charges, donc plus de bénéfices sur lesquels vous payerez des impôts société, aurez des dividendes, ET
- Avoir des revenus immobiliers personnels qui seront imposés selon des facteurs plus personnels et une société ayant des charges plus lourdes, donc plus fragile.

NB. En tant que vendeur, la mairie avait probablement l'obligation de respecter le droit de préemption du locataire. Votre société a-t-elle été informée de la vente, officiellement, avec une option d'achat ?
(il est probable que vous ne vous ferez pas un procès à vous-même pour faire annuler la vente !)

Par noeru

Clauses d'indexation:
indexation du loyer chaque année à la date anniversaire en fonction de la variation de l'ILC avec comme base l'indice 100
Le loyer n'a fait l'objet d'aucune révision depuis 2016.

Par Nihilscio

Il faut considérer les rapports que vous entretenez avec la société.

Si vous détenez en fait l'intégralité du capital (par exemple 999 parts pour vous et 1 part pour votre épouse) vous faites comme vous voulez et fixez le montant du loyer comme vous voulez.

Si le capital est réellement réparti entre plusieurs personnes différentes, en tant que gérant vous avez de larges pouvoirs et pouvez de gré à gré, entre la société et vous, fixer le montant du loyer comme vous l'entendez mais sans toutefois tomber dans l'abus de bien social.

Si le respect des intérêts des autres associés vous oblige au strict respect du code de commerce qui régit les rapports entre le bailleur et le locataire vous avez deux solutions :
- une augmentation progressive du loyer à l'occasion des révisions triennales et lors du renouvellement du bail ; cette augmentation étant limitée à 10 % par an, cela prendra du temps ;
- un congé avec refus de renouvellement à l'expiration du bail mais en contrepartie d'une indemnité d'éviction, dont le montant peut être très élevé, et la conclusion d'un nouveau bail en toute liberté avec la société ou un autre locataire.

Par noeru

Merci pour vos explications + que détaillées.
Je suis en EURL en tant qu'associé unique.
Je détiens le capital entièrement.
Alors au niveau du loyer il n'est pas question d'abuser, juste de fixer un loyer reflétant la réalité du marché.
Pour une surface comparable, un local se loue environ 1200? dans mon secteur.
Je pensais fixer le loyer à 600? histoire de rentrer dans les clous niveau remboursement de mon prêt tout simplement.
Qu'en pensez-vous?
Mon expert comptable me dit qu'une telle augmentation n'est pas faisable ce qui m'étonne.
Encore merci en tout cas.

Par Nihilscio

Votre expert-comptable a peut-être raison mais je ne vois pas que en quoi l'augmentation serait impossible. Il faudrait lui demander.

Vous ne respectez pas les dispositions qui s'appliquent sur les baux commerciaux. C'est indéniable. Il y aurait donc matière à contester l'augmentation. Mais l'EURL va-t-elle vous attaquer en justice ? Cela n'aurait pas de sens. Si ce n'est pas faisable, c'est pour une autre raison que le régime des baux commerciaux, peut-être fiscale.

Par AGeorges

Noeru,

MESSAGE rédigé avant les deux précédents.

Merci pour les précisions.

Un loyer de bail commercial est surtout basé sur un accord entre un bailleur et un locataire. Le fait de proposer un seuil via la mécanique des ILC permet au locataire de restreindre les 'abus' du bailleur, et il s'agit plus, au cas général d'une question d'opinion, sachant qu'il y a peu de chance que vous gérant, soyez en désaccord avec vous, personne privée. Cela dépend donc tout de même un peu de votre montage de société. Si vous êtes en SARLU ou en SASU, votre liberté est presque totale.

Selon la méthode de rémunération (salaire/dividende) que vous utilisez, il conviendra quand même de vérifier les conséquences d'une forte augmentation de loyer, ainsi que je vous l'ai écrit dans mon précédent message. Comparer votre taux d'imposition société avec votre taux marginal privé n'est pas sans intérêt pour cet aspect. Au besoin demandez à votre comptable.

Par AGeorges

Noeru,

Votre expert-comptable connaît les comptes de votre EURL.
Il sait, par exemple, que vous ne dégagez pas 440? de bénéfice chaque mois. Si vous augmentez votre loyer de 160? à 600?, votre société va passer dans le rouge.
C'est une raison probable/possible de sa position.

Par noeru

Merci pour tous vos conseils.

Je reproche à mon comptable effectivement le manque de conseils....voilà pourquoi je me rends sur un forum pour me dépatouiller de tout cela !

C'est mon premier achat, je suis novice.

IL dit que j'aurais dû faire une SCI mais d'un autre côté je ne suis pas imposable donc en nom propre cela n'est pas gênant pour le moment.

Ah oui et autre point non négligeable.

Le mairie me louait le rdc pour mon activité.

L'étage n'était pas compris dans le bail.

Moi j'ai racheté l'ensemble du bâtiment et l'étage me sert d'archives.

Le bail initial n'est donc plus cohérent n'est ce pas?

Puis-je donc refaire un bail avec don un nouveau loyer qui inclut tout de même les 70 M2 de l'étage?

Merci

Par noeru

Non la société peut tout à fait supporter cet écart de loyer.

Il a mis en avant une crainte en cas de contrôle fiscal

Par Nihilscio

Une SCI, peut-être, mais c'est plus compliqué et cela ne changerait rien en ce qui concerne les rapports entre bailleur et locataire, c'est à dire entre vous et vous.

Le bail n'est plus cohérent, c'est vrai, il y aurait donc lieu à y ajouter l'étage. Mais, encore une fois, comme il s'agit d'une affaire entre vous et vous, il n'y a pas de quoi se prendre la tête. Vous n'allez pas vous faire un procès contre vous-même.

Par noeru

Bon si je dois conclure, vu que cela se passe entre moi et moi je suis + libre ?
Cela conforté par le fait que je sois associé unique? (en hyper résumé bien sur)

Par AGeorges

Noeru,

Disons que vous pouvez augmenter le loyer du Rez-de-Chaussée à 600? à partir de la prochain échéance annuelle du bail et ensuite appliquer des augmentations pour vous rapprocher de la valeur locative, ou bien vous faire un autre bail en 2025 quand celui en cours arrivera à son terme.

Faire un autre bail permettrait d'y inclure l'étage, lequel, pour l'instant, reste un local vous appartenant en propre et qui est officiellement non utilisé par votre entreprise.

Vous avez des possibilités de déplafonnement quand vous arriverez à 12 ans.

Mes remarques sur les conditions fiscales vont un peu dans le même sens que les précautions de votre expert-comptable.

Si vous choisissez d'augmenter le loyer 'fortement' alors que vous êtes désormais propriétaire, la notion de détournement de bien social apparaît au loin.

N'oubliez pas qu'une entreprise est une personne morale indépendante et que vous avez des devoirs envers elle.

(au sens juridique, ce n'est pas de la morale)

Il serait judicieux d'avoir l'avis de John12 !

Par Nihilscio

Civilement, il n'y a pas de problème.

Fiscalement, un contrôleur s'étonnera peut-être que le loyer soit passé du jour au lendemain de 160 ? à 600 ?

Mais si vous lui expliquez que :

- le local loué correspond aux nécessités de l'exploitation de l'activité professionnelle,
- que le loyer correspond au prix du marché et plutôt moins que plus, il ne devrait y voir aucune aucune anomalie.

Il faudra évidemment que ce qui apparaît en charges dans la comptabilité de l'entreprise se retrouve en revenu foncier dans la déclaration de vos revenus personnels.

Il faudra aussi évidemment que les écritures comptables soient justifiées par des pièces telles que bail, avenants au bail, quittances etc. Mais rien ne vous empêche de modifier votre bail quand vous le voulez.