

Les huissiers vous donnent des clés

VENEZIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE



Venezia & Associés réunit trois Offices d'Huissiers de justice en Ile de France et un réseau de partenaires garantissant le maillage territorial.

Qualifiés Commissaires de justice, profession issue de la fusion des Huissiers de Justice et des commissaires-priseurs judiciaires.

Certification ISO 9001 : 2015 en 2018 renouvelée en 2021.

Notre volonté est de créer de la valeur partagée dans une relation sereine d'écoute et de dialogue.

A CHACUN SON BAIL ! LOUÉ SOIT LE BAIL !



Ils sont partout ! Les baux qui régissent la location d'un bien immobilier ou mobilier prennent une multitude de formes tant la contractualisation dans la clarté est nécessaire entre un propriétaire et le locataire d'un bien. Bail commercial, bail professionnel, bail d'habitation, les baux se déclinent sous bien des formes pour répondre aux besoins spécifiques des deux parties que sont le bailleur (propriétaire) et le locataire.

La location saisonnière

Avec le développement des plateformes de location en ligne, un nombre croissant de particuliers proposent à la location leur maison principale ou secondaire.

Nous sommes ici dans le cas d'un bail d'habitation meublé. Ce type de contrat est assez simple. Il prévoit une durée de location, un dépôt de garantie. Sa résiliation est impossible sauf motif légitime (faute du bailleur) ou clause prévue dans le bail.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation classique sur plusieurs points :

- le locataire réside dans les lieux pour des vacances et donc n'y élit pas domicile.

- la location saisonnière est limitée à 90 jours consécutifs pour un même client.
- le bailleur dans certaines communes en tension locative ne peut dépasser 120 jours de location par année civile.

A savoir : dans certaines communes en tension locative comme à Paris, une autorisation administrative préalable peut être exigée auprès de la mairie.

De plus à Paris il faut savoir que louer une résidence secondaire à des touristes implique de passer son logement en surface commerciale. Or pour éviter la pénurie de locations à l'année, le législateur impose dans ce cas au propriétaire d'acheter un bien à destination d'habitation de surface équivalente à sa résidence secondaire.

Impact fiscal d'une location :

Louer un bien en meublé est soumis à l'impôt et aux prélèvements sociaux. Le montant à payer sera calculé selon le régime des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) avec un taux de prélèvement sociaux de 17,2% sur 50% du montant des loyers perçus. Le montant final à payer sera également fonction de la tranche d'imposition du contribuable. A noter pour l'anecdote,

Les huissiers vous donnent des clés

que louer sa résidence principale pour un montant inférieur à 760 euros par an est exonéré d'impôt (article 35 bis du Code Général des impôts) !

N'omettez pas de déclarer vos revenus de location car les plateformes sont tenues de remonter aux services fiscaux tous les montants perçus.

Le bail d'habitation

Il existe deux grandes familles de baux selon que la location est meublée ou non.

Location vide

La durée minimale du bail d'habitation d'un logement non meublé est de 3 ans lorsque le bailleur est une personne physique. Le contrat bénéficie d'un renouvellement par tacite reconduction.

Le locataire peut néanmoins déménager librement en respectant un préavis de 3 mois minimum ou d'un mois dans certaines zones locatives tendues.

De son côté le bailleur peut donner congé à son locataire mais dans 3 cas seulement :

Le propriétaire veut reprendre le logement pour y habiter.

Le propriétaire met en vente le logement.

Le propriétaire invoque un motif légitime et sérieux (faute du locataire, non-paiement répété du loyer, immeuble déclaré en péril, etc.).

Le bailleur devra alors respecter le délai de préavis fixé par la loi qui est de 6 mois minimum.

Location meublée

Le bail pour une location meublée est d'une durée d'un an avec tacite reconduction. Un dépôt de garantie de 2 mois est demandé. Le locataire dispose d'un préavis de résiliation d'un mois tandis que le bailleur est tenu à un préavis de 3 mois pour reprendre son bien.

Dans les zones tendues, un encadrement de hausse du loyer est prévu.

Le bail mobilité

Le bail mobilité est un bail signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire répondant à des critères spécifiques (étudiant, salarié en intérim,

CDD ou en formation professionnelle...). Le bail est d'une durée allant de 1 à 10 mois et ne peut en aucun cas être renouvelé.

Le bail commercial

Ce type de bail est réservé aux professionnels qui exercent une activité commerciale artisanale ou industrielle. Le local a dans ce cas vocation à servir à l'exploitation d'un fonds de commerce.

Il est recommandé de conclure un tel bail par un acte de sous seing privé (contrat écrit librement entre deux parties) ou devant notaire par un acte authentique.

Le bail commercial est conclu pour une durée de 9 ans.

En appliquant le statut des baux commerciaux, le locataire bénéficie de divers avantages comme le droit au renouvellement du bail au bout de 9 ans, la révision du loyer tous les 3 ans.

Pour que le statut des baux commerciaux s'applique, il faut répondre à quatre conditions :

- Signature d'un contrat de bail commercial
- Le contrat doit porter sur une location de local à usage commercial, artisanal ou industriel
- Le fonds de commerce doit être exploité sur place.
- Le locataire doit être immatriculé au Registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Le statut des baux commerciaux est détaillé dans les articles L. 145-1 et suivants du Code du commerce. Un bail commercial assure une protection tant pour le bailleur commercial que son locataire en cadrant notamment les conditions de renouvellement de bail, le montant des indemnités d'éviction ou encore la répartition de charges communes.

Le bail dérogatoire au bail commercial :

Le bail commercial implique un engagement des parties dans la durée. Or pour de jeunes entrepreneurs dans l'impossibilité de se projeter à long terme, le bail commercial peut constituer un frein. Le législateur a donc prévu une alternative au bail commercial en créant un bail dit "dérogatoire" dit bail de courte durée. Il est limité à 3 ans et ne concerne que les locaux destinés à un fonds de commerce.



Les huissiers vous donnent des clés

La signature d'un bail de courte durée est possible à condition de le limiter à 3 ans et de le formaliser par un contrat écrit dans lequel les parties s'engagent à écarter le statut des baux commerciaux.

A savoir : un état des lieux doit être établi à l'entrée dans les lieux. Il peut être réalisé par toute personne mandatée par les parties. Il est toutefois préférable de faire appel à un commissaire de justice (ex huissier de justice) expert en la matière. Les frais seront dans ce cas partagés entre les parties.

Le bail professionnel

Les professions libérales (médecin avocat, etc.) ne peuvent pas contracter un bail commercial puisque leur activité ne relève pas du commerce. Seul le bail professionnel leur est applicable.

Le bail professionnel bénéficie d'une plus grande souplesse et donne de grandes latitudes aux parties pour convenir des conditions de location. Obligatoirement écrit, ce bail est d'une durée minimale de 6 ans et ne peut être conclu dans un local à usage d'habitation. Il est tacitement reconductible par tranche de 6 ans sans que cela constitue un droit pour le preneur. Un préavis de 6 mois minimum avant le terme est exigé lorsque le bailleur ou le locataire entendent donner congé.

Fabienne Laval

Commissaire de Justice associé
SCP VENEZIA & Associés
130 avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE Cedex
Tél : 06 11 78 97 36



LES MENTIONS OBLIGATOIRES DANS UN BAIL :

Au fil du temps, de nouvelles mentions obligatoires sont régulièrement ajoutées par le législateur. Citons :

- Le nom et le domicile du propriétaire ou du gestionnaire
- Identité du locataire
- Date de début du bail
- Durée du bail
- Destination du logement : habitation ou mixte
- Surface habitable
- Description du logement et des équipements
- Montant et date du dernier loyer versé par le précédent locataire (si son départ est dans un délai inférieur à 18 mois)
- Loyer de référence établi par le préfet (dans les zones tendues uniquement)
- Liste des équipements d'accès aux réseaux numériques

LIENS

Location de vacances entre particuliers :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2045>

Le contrat de bail d'habitation:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>

Location immobilière :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N349>

Contrat de bail commercial :

<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23927>