

CRIDON NORD-EST 2017



QUESTIONS NOTARIALES DE DROIT IMMOBILIER

PREMIÈRE PARTIE

**INCIDENCES PRATIQUES DE LA RÉFORME DU
DROIT DES CONTRATS SUR LA PRÉPARATION
ET LA RÉALISATION DE LA VENTE
D'IMMEUBLES**

Par **David Boulanger**

[VOIR](#)

SECONDE PARTIE

**QUESTIONS NOTARIALES DE CRÉDIT ET DE
GARANTIES**

Par **Frédéric Vauvillé**

[VOIR](#)

TROISIÈME PARTIE

**L'OPTIMISATION DE L'EXPLOITATION
LOCATIVE À USAGE D'HABITATION**

Par **Claire Chevalier et William Altide**

[VOIR](#)



CRIDON NORD-EST
2017



PREMIÈRE PARTIE

INCIDENCES PRATIQUES DE LA RÉFORME DU DROIT DES CONTRATS SUR LA PRÉPARATION ET LA RÉALISATION DE LA VENTE D'IMMEUBLES

Par **David Boulanger**

Directeur du CRIDON Nord-Est
du C.F.P.N. / IMN-Lille

Maître de conférences à la Faculté de Droit de Douai





SOMMAIRE DÉTAILLÉ

I.] La préparation de la vente

A.] Négociations et informations précontractuelles

B.] Les avant-contrats de vente : nouveautés dans la quasi-continuité

II.] La réalisation de la vente

A.] L'intégrité du consentement

B.] La représentation

C.] Le contenu du contrat

D.] L'imprévision et la vente d'immeuble

E.] L'effet translatif : le conflit entre acquéreurs successifs



I.] La préparation de la vente

A.] Négociations et informations précontractuelles



Distinction entre l'offre et l'invitation à entrer en négociation



Code civil [Extraits]

». Article 1114

L'offre, faite à personne déterminée ou indéterminée, comprend les éléments essentiels du contrat envisagé et exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation. À défaut, il y a seulement invitation à entrer en négociation.



COMMENTAIRE

Intérêt pour le notaire de bien qualifier la proposition qu'il va diffuser à la demande du propriétaire de l'immeuble !

». Article 1115

Elle peut être librement rétractée tant qu'elle n'est pas parvenue à son destinataire.

». Article 1116

Elle ne peut être rétractée avant l'expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut, l'issue d'un délai raisonnable.

La rétractation de l'offre en violation de cette interdiction empêche la conclusion du contrat.

Elle engage la responsabilité extracontractuelle de son auteur dans les conditions du droit commun sans l'obliger à compenser la perte des avantages attendus du contrat.

». Article 1117

L'offre est caduque à l'expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut, à l'issue d'un délai raisonnable.

Elle l'est également en cas d'incapacité ou de décès de son auteur.



COMMENTAIRE

Une règle supplétive ?



Régime de la négociation précontractuelle



Code civil [Extraits]

». Article 1112

L'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi.

En cas de faute commise dans les négociations, la réparation du préjudice qui en résulte ne peut avoir pour objet de compenser la perte des avantages attendus du contrat non conclu.

». Article 1112-1

Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

». Article 1112-2

Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun.

B.] Les avant-contrats de vente : nouveautés dans la quasi-continuité



La consécration relative du pacte de préférence et de la promesse unilatérale de vente



Code civil [Extraits]

». Article 1123

Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat.

». Article 1124

La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.

La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.



COMMENTAIRE

Devrait-on stipuler dans la promesse unilatérale de vente une clause de substitution dans les droits d'un tiers de mauvaise foi ?

Sanction différente en cas de rétractation de l'offre dans le délai de l'acceptation :

». Article 1116

Elle ne peut être rétractée avant l'expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut, l'issue d'un délai raisonnable.

La rétractation de l'offre en violation de cette interdiction empêche la conclusion du contrat.

Elle engage la responsabilité extracontractuelle de son auteur dans les conditions du droit commun sans l'obliger à compenser la perte des avantages attendus du contrat.



Rien de neuf pour la promesse synallagmatique de vente



Code civil [Extraits]

». Article 1589, al. 1^{er}

La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.



COMMENTAIRE

Implicitement l'évolution du régime des avant-contrats amène à bannir en pratique toute promesse synallagmatique ne valant pas vente ! L'article 1124 du Code civil implique que le consentement exprimé par le promettant est un consentement pour vendre, donc un consentement à l'acte

définitif; a fortiori, les consentements exprimés dans les promesses synallagmatiques sont des consentements à l'acte définitif, ce qui rend inutile la clause de réitération, d'ailleurs source d'ambiguïté quant à la portée d'un avant-contrat !



Les hésitations sur le régime de la circulation des avant-contrats



Si est stipulée une faculté de substitution :

La jurisprudence antérieure à la réforme considère que la faculté de substitution n'a pas le caractère d'une cession de créance ou de contrat (Civ. 3, 13 juillet 1999, n° 97-18926 97-18927 ; Civ. 3, 19 mars 1997, n° 95-12473).

Cette jurisprudence est-elle remise en cause par la réforme ?

- Cession de créance :



Code civil [Extraits]

» Article 1321

La cession de créance est un contrat par lequel le créancier cédant transmet, à titre onéreux ou gratuit, tout ou partie de sa créance contre le débiteur cédé à un tiers appelé le cessionnaire.

Elle peut porter sur une ou plusieurs créances présentes ou futures, déterminées ou déterminables.

Elle s'étend aux accessoires de la créance.

Le consentement du débiteur n'est pas requis, à moins que la créance ait été stipulée incessible.

- Cession de contrat :



Code civil [Extraits]

» Article 1216

Un contractant, le cédant, peut céder sa qualité de partie au contrat à un tiers, le

cessionnaire, avec l'accord de son cocontractant, le cédé.

Cet accord peut être donné par avance, notamment dans le contrat conclu entre les futurs cédant et cédé, auquel cas la cession produit effet à l'égard du cédé lorsque le contrat conclu entre le cédant et le

cessionnaire lui est notifié ou lorsqu'il en prend acte.

La cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité.

Si n'est pas stipulée une faculté de substitution :

Une cession de contrat est possible, sauf si l'avant-contrat l'exclut.

Le notaire devra envisager dans chaque avant-contrat la faculté de substitution / cession.



RAPPEL

Art. 52, loi n° 93-122 du 29 janvier 1993, dite Sapin : « Est frappée d'une nullité d'ordre public toute cession à titre onéreux des droits conférés par une promesse de vente portant sur un immeuble lorsque cette cession est consentie par un professionnel de l'immobilier. »

Durée et portée du pacte de préférence : rien de neuf !

Le pacte de préférence n'est pas concerné par la prohibition des engagements perpétuels (Cf. art. 1210, Code civil).



Civ. 3, 6 juin 2012 (n° 11-12893) :

« Le pacte de préférence ne distinguait pas l'hypothèse de la vente de la totalité de l'immeuble de celle de la vente des seuls locaux loués et que, si les pourparlers faisant suite à la proposition de vente du local commercial et de

l'appartement loués n'avaient pas abouti faute d'accord sur le prix, le promettant n'était pas dispensé de notifier le projet de vente concernant l'immeuble entier. »



Les conditions stipulées dans l'avant-contrat



Définition et régime de la condition



Code civil [Extraits]

». Article 1304

L'obligation est conditionnelle lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain.

La condition est suspensive lorsque son accomplissement rend l'obligation pure et simple.

Elle est résolutoire lorsque son accomplissement entraîne l'anéantissement de l'obligation.

». Article 1304-1

La condition doit être licite. À défaut, l'obligation est nulle.

». Article 1304-2

Est nulle l'obligation contractée sous une condition dont la réalisation dépend de la seule volonté du débiteur. Cette nullité ne peut être invoquée lorsque l'obligation a été exécutée en connaissance de cause.

». Article 1304-3

La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.

La condition résolutoire est réputée défaillie si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt.



Régime de la renonciation au bénéfice de la condition



Code civil [Extraits]

». Article 1304-4

Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie.



COMMENTAIRE

Importance de stipuler dans l'intérêt de qui la condition est prévue !

Peut-on conventionnellement prévoir la faculté de renoncer à se prévaloir d'une condition qui a défailli ?

». Article 1304-5

Avant que la condition suspensive ne soit accomplie, le débiteur doit s'abstenir de tout acte qui empêcherait la bonne exécution de l'obligation ; le créancier peut accomplir tout acte conservatoire et attaquer les actes du débiteur accomplis en fraude de ses droits.

Ce qui a été payé peut-être répété tant que la condition suspensive ne s'est pas accomplie.



Plus de rétroactivité de la condition suspensive accomplie



Code civil [Extraits]

». Article 1304-6

L'obligation devient pure et simple à compter de l'accomplissement de la condition suspensive.

Toutefois, les parties peuvent prévoir que l'accomplissement de la condition rétroagira au jour du contrat. La chose, objet de l'obligation, n'en demeure pas moins aux risques du débiteur, qui en conserve l'administration et a droit aux fruits jusqu'à l'accomplissement de la condition.

En cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé.



COMMENTAIRE

Incidences pratiques : l'exemple du pacte tontinier.

». Article 1304-7

L'accomplissement de la condition résolutoire éteint rétroactivement l'obligation, sans remettre en cause, le cas échéant, les actes conservatoires et d'administration.

La rétroactivité n'a pas lieu si telle est la convention des parties ou si les prestations échangées ont trouvé leur utilité au fur et à mesure de l'exécution réciproque du contrat.



L'encadrement de la condition dans un délai



Civ. 3, 20 mai 2015 (n° 14-11875) :

« La stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne peut pour autant conférer à l'obligation un caractère perpétuel ».

Sort de cette jurisprudence au regard de la consécration de la prohibition des engagements perpétuels ?

II.] La réalisation de la vente

A.] L'intégrité du consentement



La vérification de l'absence de vice du consentement



Code civil [Extraits]

». Article 1130

L'erreur, le dol et la violence vicient le consentement lorsqu'ils sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas

contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes.

Leur caractère déterminant s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné.



COMMENTAIRE

Incidences pratiques : l'exemple du pacte tontinier.

». Article 1131

Les vices du consentement sont une cause de nullité relative du contrat.

». Article 1144

Le délai de l'action en nullité ne court, en cas d'erreur ou de dol, que du jour où ils ont été découverts et, en cas de violence, que du jour où elle a cessé.



Erreur



Code civil [Extraits]

». Article 1132

L'erreur de droit ou de fait, à moins qu'elle ne soit inexcusable, est une cause de nullité du contrat lorsqu'elle porte sur les qualités essentielles de la prestation due ou sur celles du cocontractant.

». Article 1133

Les qualités essentielles de la prestation sont celles qui ont été expressément ou tacitement convenues et en considération desquelles les parties ont contracté.

L'erreur est une cause de nullité qu'elle porte sur la prestation de l'une ou de l'autre partie.

L'acceptation d'un aléa sur une qualité de la prestation exclut l'erreur relative à cette qualité.



COMMENTAIRE

Remise en cause de la jurisprudence (Civ. 3, 20 octobre 2010, n° 09-66113), laquelle retenait que l'erreur de droit commise par le propriétaire sur l'existence même d'un droit de préemption accordé par la loi au bénéfice d'un tiers (locataire ou personne publique...) est une cause de nullité de la convention, que l'erreur soit excusable ou non ?

». Article 1134

L'erreur sur les qualités essentielles du cocontractant n'est une cause de nullité que dans les contrats conclus en considération de la personne.

». Article 1135

L'erreur sur un simple motif, étranger aux qualités essentielles de la prestation due ou du cocontractant, n'est pas une cause de nullité, à moins que les parties n'en aient fait

expressément un élément déterminant de leur consentement.

Néanmoins l'erreur sur le motif d'une libéralité, en l'absence duquel son auteur n'aurait pas disposé, est une cause de nullité.

». Article 1136

L'erreur sur la valeur par laquelle, sans se tromper sur les qualités essentielles de la prestation, un contractant fait seulement de celle-ci une appréciation économique inexacte, n'est pas une cause de nullité.



Dol



Code civil [Extraits]

». Article 1137

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges.

Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

». Article 1138

Le dol est également constitué s'il émane du représentant, gérant d'affaires, préposé ou porte-fort du contractant.

Il l'est encore lorsqu'il émane d'un tiers de connivence.

». Article 1139

L'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable ; elle est une cause de nullité alors même qu'elle porterait sur la valeur de la prestation ou sur un simple motif du contrat.



COMMENTAIRE

Dol et prix de la chose vendue : vers une évolution de la jurisprudence ?



Cf. Civ. 3, 17 janvier 2007 (n° 06-10442) :

« L'acquéreur, même professionnel, n'est pas tenu d'une obligation d'information au

profit du vendeur sur la valeur du bien acquis. »



Mais : Civ. 3, 11 septembre 2012 (n° 11-22389) :

« ayant retenu que la commune, qui indiquait que l'espace boisé à conserver n'avait été supprimé qu'à l'issue d'une longue procédure publique d'élaboration du PLU, ne pouvait ignorer que les discussions présidant à son élaboration étaient en cours au moment de la promesse et qu'il aurait une incidence

directe sur la valeur du terrain, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que, par sa réticence à informer M. X... de l'existence de ce projet de suppression de l'espace boisé à conserver, la commune avait manqué à la bonne foi a légalement justifié sa décision. ».



Violence



Code civil [Extraits]

». Article 1140

Il y a violence lorsqu'une partie s'engage sous la pression d'une contrainte qui lui inspire la crainte d'exposer sa personne, sa fortune ou celles de ses proches à un mal considérable.

». Article 1141

La menace d'une voie de droit ne constitue pas une violence. Il en va autrement lorsque la voie de droit est détournée de son but ou lorsqu'elle est invoquée ou exercée pour obtenir un avantage manifestement excessif.

». Article 1142

La violence est une cause de nullité qu'elle ait été exercée par une partie ou par un tiers.

». Article 1143

Il y a également violence lorsqu'une partie, abusant de l'état de dépendance dans lequel se trouve son cocontractant, obtient de lui un engagement qu'il n'aurait pas souscrit en l'absence d'une telle contrainte et en tire un avantage manifestement excessif.

B.] La représentation



Code civil [Extraits]

». Article 1153

Le représentant légal, judiciaire ou conventionnel n'est fondé à agir que dans la limite des pouvoirs qui lui ont été conférés.

». Article 1154

Lorsque le représentant agit dans la limite de ses pouvoirs au nom et pour le compte du représenté, celui-ci est seul tenu de l'engagement ainsi contracté.

Lorsque le représentant déclare agir pour le compte d'autrui mais contracte en son propre nom, il est seul engagé à l'égard du cocontractant.

». Article 1155

Lorsque le pouvoir du représentant est défini en termes généraux, il ne couvre que les actes conservatoires et d'administration.

Lorsque le pouvoir est spécialement déterminé, le représentant ne peut accomplir que les actes pour lesquels il est habilité et ceux qui en sont l'accessoire.

». Article 1156

L'acte accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs est inopposable au représenté, sauf si le tiers contractant a légitimement cru en la réalité des pouvoirs du représentant, notamment en raison du comportement ou des déclarations du représenté.

Lorsqu'il ignorait que l'acte était accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de

ses pouvoirs, le tiers contractant peut en invoquer la nullité.

L'inopposabilité comme la nullité de l'acte ne peuvent plus être invoquées dès lors que le représenté l'a ratifié.

». Article 1157

Lorsque le représentant détourne ses pouvoirs au détriment du représenté, ce dernier peut invoquer la nullité de l'acte accompli si le tiers avait connaissance du détournement ou ne pouvait l'ignorer.

». Article 1158

Le tiers qui doute de l'étendue du pouvoir du représentant conventionnel à l'occasion d'un acte qu'il s'apprête à conclure, peut demander par écrit au représenté de lui confirmer, dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, que le représentant est habilité à conclure cet acte.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le représentant est réputé habilité à conclure cet acte.

». Article 1159

L'établissement d'une représentation légale ou judiciaire dessaisit pendant sa durée le représenté des pouvoirs transférés au représentant.

La représentation conventionnelle laisse au représenté l'exercice de ses droits.

». Article 1160

Les pouvoirs du représentant cessent s'il est atteint d'une incapacité ou frappé d'une interdiction.

». Article 1161

Un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.



COMMENTAIRE

Comment appréhender la portée de l'interdiction de la double représentation ? En cas de doute, prévoir une stipulation autorisant le représentant commun

C.] Le contenu du contrat



L'équilibre des prestations



Code civil [Extraits]

». Article 1168

Dans les contrats synallagmatiques, le défaut d'équivalence des prestations n'est pas une cause de nullité du contrat, à moins que la loi n'en dispose autrement.

». Article 1169

Un contrat à titre onéreux est nul lorsque, au moment de sa formation, la contrepartie convenue au profit de celui qui s'engage est illusoire ou dérisoire.

». Article 1170

Toute clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite.



COMMENTAIRE

La règle est d'application générale !



Le risque du contrat d'adhésion : véritable ou non ?



Code civil [Extraits]

». Article 1171

Dans un contrat d'adhésion, toute clause qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite.

L'appréciation du déséquilibre significatif ne porte ni sur l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix à la prestation.



RAPPEL

». Article 1110

Le contrat de gré à gré est celui dont les stipulations sont librement négociées entre les parties.

Le contrat d'adhésion est celui dont les conditions générales, soustraites à la négociation, sont déterminées à l'avance par l'une des parties.



La nullité du contrat



Code civil [Extraits]

». Article 1178

Un contrat qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul. La nullité doit être prononcée par le juge, à moins que les parties ne la constatent d'un commun accord.

Le contrat annulé est censé n'avoir jamais existé.

Les prestations exécutées donnent lieu à restitution dans les conditions prévues aux articles 1352 à 1352-9.

Indépendamment de l'annulation du contrat, la partie lésée peut demander réparation du dommage subi dans les conditions du droit

commun de la responsabilité extracontractuelle.

». Article 1179

La nullité est absolue lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde de l'intérêt général.

Elle est relative lorsque la règle violée a pour seul objet la sauvegarde d'un intérêt privé.



COMMENTAIRE

Quelle sanction pour la nullité de forme ?



Rapp. : Mixte, 24 février 2017 (n° 15-20411) :

Que l'évolution du droit des obligations, résultant de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conduit à apprécier différemment l'objectif poursuivi par les dispositions relatives aux prescriptions formelles que doit respecter le mandat, lesquelles visent la seule protection du mandant dans ses rapports avec le mandataire ;

Que l'existence de dispositions protectrices du locataire, qui assurent un juste équilibre entre les intérêts de ce dernier et ceux du bailleur, et la finalité de protection du seul propriétaire des règles fixées par les articles 7, alinéa 1er, de la loi du 2 janvier 1970 et 72, alinéa 5, du décret du 20 juillet 1972 conduisent à modifier la jurisprudence et à décider que la méconnaissance des règles précitées doit être sanctionnée par une nullité relative.



Code civil [Extraits]

». Article 1180

La nullité absolue peut être demandée par toute personne justifiant d'un intérêt, ainsi que par le ministère public.

Elle ne peut être couverte par la confirmation du contrat.

». Article 1181

La nullité relative ne peut être demandée que par la partie que la loi entend protéger.

Elle peut être couverte par la confirmation.

Si l'action en nullité relative a plusieurs titulaires, la renonciation de l'un n'empêche pas les autres d'agir.

». **Article 1182**

La confirmation est l'acte par lequel celui qui pourrait se prévaloir de la nullité y renonce. Cet acte mentionne l'objet de l'obligation et le vice affectant le contrat.

La confirmation ne peut intervenir qu'après la conclusion du contrat.

L'exécution volontaire du contrat, en connaissance de la cause de nullité, vaut confirmation. En cas de violence, la confirmation ne peut intervenir qu'après que la violence a cessé.

La confirmation emporte renonciation aux moyens et exceptions qui pouvaient être opposés, sans préjudice néanmoins des droits des tiers.

». **Article 1183**

Une partie peut demander par écrit à celle qui pourrait se prévaloir de la nullité soit de confirmer le contrat soit d'agir en nullité dans un délai de six mois à peine de forclusion. La cause de la nullité doit avoir cessé.

L'écrit mentionne expressément qu'à défaut d'action en nullité exercée avant l'expiration du délai de six mois, le contrat sera réputé confirmé.

». **Article 1184**

Lorsque la cause de nullité n'affecte qu'une ou plusieurs clauses du contrat, elle n'emporte nullité de l'acte tout entier que si cette ou ces clauses ont constitué un élément déterminant de l'engagement des parties ou de l'une d'elles.

Le contrat est maintenu lorsque la loi répute la clause non écrite, ou lorsque les fins de la règle méconnue exigent son maintien.

». **Article 1185**

L'exception de nullité ne se prescrit pas si elle se rapporte à un contrat qui n'a reçu aucune exécution.

D.] L'imprévision et la vente d'immeuble



Code civil [Extraits]

». **Article 1195**

Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.



COMMENTAIRE

les VEFA.

La prise en compte de l'imprévision n'est pas limitée aux seuls contrats à exécution successive. La vente est susceptible d'être concernée ! Question de l'incidence sur

E.] L'effet translatif : le conflit entre acquéreurs successifs



Code civil [Extraits]

». Article 1196

Dans les contrats ayant pour objet l'aliénation de la propriété ou la cession d'un autre droit, le transfert s'opère lors de la conclusion du contrat.

Ce transfert peut être différé par la volonté des parties, la nature des choses ou par l'effet de la loi.

Le transfert de propriété emporte transfert des risques de la chose. Toutefois le débiteur de l'obligation de délivrer en retrouve la charge à compter de sa mise en demeure, conformément à l'article 1344-2 et sous réserve des règles prévues à l'article 1351-1.

». Article 1197

L'obligation de délivrer la chose emporte obligation de la conserver jusqu'à la

délivrance, en y apportant tous les soins d'une personne raisonnable.

». Article 1198

Lorsque deux acquéreurs successifs d'un même meuble corporel tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a pris possession de ce meuble en premier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi.

Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi.



CRIDON NORD-EST
2017



DEUXIÈME PARTIE

QUESTIONS NOTARIALES DE CRÉDIT ET DE GARANTIES

Par **Frédéric Vauvillé**

Conseiller scientifique du CRIDON Nord-Est
Professeur agrégé à l'Université de Lille 2





SOMMAIRE DÉTAILLÉ

I.] La renégociation des prêts hypothécaires après la réforme des contrats

A.] La novation

B.] La réserve de sûretés

C.] La subrogation

1.] La subrogation par le créancier

2.] La subrogation par le débiteur

II.] La subrogation dans le privilège de copartageant

1.] Le financement de la soulte de partage

2.] La licitation translatrice

III.] La désolidarisation après la réforme des contrats

1.] **Le recours à la délégation**

2.] **Les effets de la décharge en cas de solidarité**

3.] **La pratique de la garantie du recours en l'absence de désolidarisation**

a. Intérêt

b. Inconvénient

IV.] Actualité jurisprudentielle

1.] **Le mandat de se porter caution et le prêt authentique : Cass. 1^{ère} Civ. 12 octobre 2016**

2.] **La prescription de l'action en nullité du TEG : Cass. Com. 31 janvier 2017**



I.] La renégociation des prêts hypothécaires après la réforme des contrats

A.] La novation



Code civil [Extraits]

». Ancien Article 1273

La novation ne se présume point ; il faut que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte.

». Nouvel Article 1330

La novation ne se présume pas ; la volonté de l'opérer doit résulter clairement de l'acte.

B.] La réserve de sûretés



Code civil [Extraits]

». Ancien Article 1271

La novation s'opère de trois manières :

1° Lorsque le débiteur contracte envers son créancier une nouvelle dette qui est substituée à l'ancienne, laquelle est éteinte ;

2° Lorsqu'un nouveau débiteur est substitué à l'ancien qui est déchargé par le créancier ;

3° Lorsque, par l'effet d'un nouvel engagement, un nouveau créancier est substitué à l'ancien, envers lequel le débiteur se trouve déchargé.

». Ancien Article 1278

Les privilèges et hypothèques de l'ancienne créance ne passent point à celle qui lui est substituée, à moins que les créanciers ne les aient expressément réservés.

». Nouvel Article 1329

La novation est un contrat qui a pour objet de substituer à une obligation, qu'elle éteint, une obligation nouvelle qu'elle crée.

Elle peut avoir lieu par substitution d'obligation entre les mêmes parties, par changement de débiteur ou par changement de créancier.

Par exception, les sûretés d'origine peuvent être réservées pour la garantie de la nouvelle obligation avec le consentement des tiers garants.

». **Nouvel Article 1334**

L'extinction de l'obligation ancienne s'étend à tous ses accessoires.

C.] La subrogation



Code civil [Extraits]

». **Article 1346**

La subrogation a lieu par le seul effet de la loi au profit de celui qui, y ayant un intérêt légitime, paie dès lors que son paiement libère

envers le créancier celui sur qui doit peser la charge définitive de tout ou partie de la dette.

1.] La subrogation par le créancier



Code civil [Extraits]

». **Ancien Article 1250**

Cette subrogation est conventionnelle :

1° Lorsque le créancier recevant son paiement d'une tierce personne la subroge dans ses droits, actions, privilèges ou hypothèques contre le débiteur : cette subrogation doit être

expresse et faite en même temps que le paiement ;

2° Lorsque le débiteur emprunte une somme à l'effet de payer sa dette, et de subroger le prêteur dans les droits du créancier. Il faut, pour que cette subrogation soit valable, que l'acte d'emprunt et la quittance soient passés

devant notaires ; que dans l'acte d'emprunt il soit déclaré que la somme a été empruntée pour faire le paiement, et que dans la quittance il soit déclaré que le paiement a été fait des deniers fournis à cet effet par le nouveau créancier. Cette subrogation s'opère sans le concours de la volonté du créancier.

». **Nouvel Article 1346-1**

La subrogation conventionnelle s'opère à l'initiative du créancier lorsque celui-ci,

recevant son paiement d'une tierce personne, la subroge dans ses droits contre le débiteur.

Cette subrogation doit être expresse.

Elle doit être consentie en même temps que le paiement, à moins que, dans un acte antérieur, le subrogeant n'ait manifesté la volonté que son cocontractant lui soit subrogé lors du paiement. La concomitance de la subrogation et du paiement peut être prouvée par tous moyens

2.] **La subrogation par le débiteur**



Code civil [Extraits]

». **Nouvel Article 1346-2**

La subrogation a lieu également lorsque le débiteur, empruntant une somme à l'effet de payer sa dette, subroge le prêteur dans les droits du créancier avec le concours de celui-ci. En ce cas, la subrogation doit être expresse et la quittance donnée par le créancier doit indiquer l'origine des fonds.

La subrogation peut être consentie **sans le concours du créancier**, mais à la condition que

la dette soit échue ou que le terme soit en faveur du débiteur. Il faut alors que l'acte d'emprunt et la quittance soient passés devant notaire, que dans l'acte d'emprunt il soit déclaré que la somme a été empruntée pour faire le paiement, et que dans la quittance il soit déclaré que le paiement a été fait des sommes versées à cet effet par le nouveau créancier.

II.] **La subrogation dans le privilège de copartageant**

1.] **Le financement de la soule de partage**



Code civil [Extraits]

». Article 1346-4

La subrogation transmet à son bénéficiaire, dans la limite de ce qu'il a payé, la créance et ses accessoires, à l'exception des droits exclusivement attachés à la personne du créancier.

Toutefois, le subrogé n'a droit qu'à l'intérêt

légal à compter d'une mise en demeure, s'il n'a convenu avec le débiteur d'un nouvel intérêt. Ces intérêts sont garantis par les sûretés attachées à la créance, dans les limites, lorsqu'elles ont été constituées par des tiers, de leurs engagements initiaux s'ils ne consentent à s'obliger au-delà.

2.] La licitation translatrice



Code civil [Extraits]

». Article 2414

Ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition, ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision.

L'hypothèque d'un immeuble indivis conserve son effet quel que soit le résultat du partage si elle a été consentie par tous les indivisaires. Dans le cas contraire, elle ne conserve son effet que dans la mesure où l'indivisaire qui l'a consentie est, lors du partage, alloti du ou de ces immeubles indivis ou, lorsque l'immeuble est licité à un tiers, si cet indivisaire est alloti du prix de la licitation.

L'hypothèque d'une quote-part dans un ou plusieurs immeubles indivis ne conserve son effet que dans la mesure où l'indivisaire qui l'a consentie est, lors du partage, alloti du ou de ces immeubles indivis ; elle le conserve alors dans toute la mesure de cet allotissement sans être limitée à la quote-part qui appartenait à l'indivisaire qui l'a consentie ; lorsque l'immeuble est licité à un tiers, elle le conserve également si cet indivisaire est alloti du prix de la licitation.

». Article 883

Chaque cohéritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot, ou à lui échus sur licitation, et

n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de la succession.

Il en est de même des biens qui lui sont advenus par tout autre acte ayant pour effet de faire cesser l'indivision. Il n'est pas distingué selon que l'acte fait cesser l'indivision en tout ou partie, à l'égard de

certains biens ou de certains héritiers seulement.

Toutefois, les actes valablement accomplis soit en vertu d'un mandat des coïndivisaires, soit en vertu d'une autorisation judiciaire, conservent leurs effets quelle que soit, lors du partage, l'attribution des biens qui en ont fait l'objet.

III.] La désolidarisation après la réforme des contrats

1.] Le recours à la délégation

2.] Les effets de la décharge en cas de solidarité



Code civil [Extraits]

». Ancien Article 1285

La remise ou décharge conventionnelle au profit de l'un des codébiteurs solidaires, libère tous les autres, à moins que le créancier n'ait expressément réservé ses droits contre ces derniers.

Dans ce dernier cas, il ne peut plus répéter la dette que déduction faite de la part de celui auquel il a fait la remise.

». Nouvel Article 1350-1

La remise de dette consentie à l'un des codébiteurs solidaires libère les autres à concurrence de sa part.

La remise de dette faite par l'un seulement des créanciers solidaires ne libère le débiteur que pour la part de ce créancier.

3.] La pratique de la garantie du recours à défaut de désolidarisation

« M. X donne d'ores et déjà son accord à la radiation de l'inscription de privilège de copartageant si en cas de vente de l'immeuble, le prêteur est totalement désintéressé »

IV.] Actualité jurisprudentielle

1.] Le mandat de se porter caution et le prêt authentique : Cass. 1^{ère} Civ. 12 octobre 2016



COUR DE CASSATION Chambre civile 1

Audience publique du mercredi 12 octobre 2016

n° de pourvoi : **15-18659**
Cassation
Publié au bulletin

Mme Batut (président), président
SCP Delaporte et Briard, SCP Hémary et Thomas-Raquin, avocat(s)

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte authentique reçu le 7 septembre 1988 par M. X... (le notaire), la caisse régionale de Crédit agricole mutuel du Loiret, aux droits de laquelle se trouve la caisse régionale de Crédit agricole mutuel Centre Loire (la banque), a consenti à la SCI des Francs Bourgeois une ouverture de crédit, garantie par le cautionnement solidaire de M. Y... (la caution), souscrit en son nom par M. Z... en vertu d'un mandat sous seing privé du 27 juillet 1988, annexé à l'acte notarié ; que, suivant acte authentique reçu le 29 décembre 1988, la banque a accordé une ouverture de crédit à la SCI DLJP, également garantie par le cautionnement solidaire de M. Y... ; que les deux sociétés ont été placées en redressement, puis en liquidation judiciaire ; que la banque, qui n'avait pu recouvrer la totalité de ses

créances, a mis la caution en demeure d'exécuter ses engagements et fait procéder à l'inscription d'une hypothèque judiciaire sur un immeuble dont M. Y... et son épouse étaient propriétaires ; que, par un arrêt irrévocable du 22 janvier 2009, une cour d'appel a jugé que le mandat donné à M. Z... de se porter caution au nom de M. Y... ne répondait pas aux exigences de forme prévues par l'article 1326 du code civil, de sorte que le cautionnement lui-même était nul, que l'acte notarié se trouvait ainsi privé de son caractère authentique et que la banque ne disposait pas d'un titre exécutoire ; que la banque a assigné le notaire en responsabilité et indemnisation ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient que les manquements d'un

notaire à ses obligations professionnelles s'apprécient au regard du droit positif existant à la date de son intervention, qu'en l'espèce, l'intervention du notaire est, pour l'un et l'autre des actes concernés, postérieure à l'arrêt de la première chambre civile de la Cour de cassation du 31 mai 1988, qui a fixé, de manière claire et précise, les conditions de forme auxquelles se trouvait soumise la rédaction du mandat de se porter caution et que le principe ainsi rappelé faisait donc partie intégrante du droit positif à la date à laquelle le notaire a reçu les actes litigieux ; qu'il ajoute qu'eu égard aux obligations pesant sur le notaire et à la connaissance du droit, précise et approfondie, que ses clients peuvent légitimement attendre de lui, il n'est pas admissible que celui-ci ait méconnu ce principe, en vigueur à la date de son intervention, motif pris du caractère récent de la décision qui l'avait énoncé, qu'il incombe au notaire de se tenir constamment informé de l'évolution du droit positif, afin d'être en mesure d'assurer l'efficacité juridique de ses actes et de conseiller ses clients ; qu'il en déduit que le notaire a, ainsi, manqué à ses obligations en s'abstenant d'alerter la banque sur l'irrégularité du mandat de caution sous seing privé du 27 juillet 1988, annexé à l'acte notarié, et sur les risques qui en résultaient pour la validité du cautionnement lui-même ;

Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si l'arrêt de la Cour de cassation du 31 mai 1988 avait fait l'objet, à la date de l'intervention du notaire, d'une publication ou de toute autre mesure d'information, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

Et sur la deuxième branche du moyen :

Vu l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;

Attendu que, pour statuer comme il fait, l'arrêt énonce que le principe dégagé par

l'arrêt du 31 mai 1988 n'était pas entièrement nouveau, mais s'inscrivait dans une évolution jurisprudentielle constante destinée à protéger les cautions, la première chambre civile de la Cour de cassation ayant déjà eu l'occasion de rappeler qu'il résultait de la combinaison des articles 1326 et 2015 du code civil que les exigences relatives à la mention manuscrite ne constituaient pas de simples règles de preuve, mais avaient pour finalité la protection de la caution, de sorte que le notaire aurait dû être particulièrement vigilant et s'assurer de la régularité du mandat de caution donné en l'espèce, au regard des textes et de la jurisprudence en vigueur à la date de son acte ;

Qu'en se déterminant ainsi, alors qu'il était soutenu que, selon la jurisprudence, les règles énoncées par l'article 1326 du code civil, dans sa rédaction alors en vigueur, et par l'article 2015 du même code n'étaient pas applicables au mandat donné à un tiers de se rendre caution, sans rechercher si l'évolution de la jurisprudence interprétant ces dispositions et relative à la protection de la caution rendait prévisible, à la date de l'intervention du notaire, une évolution comparable de la jurisprudence interprétant les mêmes dispositions et relative à la protection de celui qui confiait à un tiers le mandat de souscrire en son nom un engagement de se porter caution par acte authentique, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 février 2015, entre les parties, par la cour d'appel d'Orléans ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Angers

2.] La prescription de l'action en nullité du TEG (Cass. Com. 31 janvier 2017)



COUR DE CASSATION Chambre commerciale

Audience publique du mardi 31 janvier 2017

n° de pourvoi : **14-26360**

Cassation

Publié au bulletin

Mme Mouillard (président), président
SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, SCP de Chaisemartin et
Courjon, avocat(s)

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu les articles 1304, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et 1906 du code civil et l'article L. 313-2, devenu L. 314-5, du code de la consommation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la SCI Les Huileries de l'Etoile (la SCI) a demandé un prêt à la Caisse d'épargne et de prévoyance Provence Alpes Corse (la Caisse) qui lui a notifié un accord de financement définissant les caractéristiques générales d'un prêt à long terme et indiquant qu'une régularisation de l'acte de prêt devait intervenir par acte notarié ; que cet accord a été accepté le 24 février 2005 par la SCI et qu'un acte authentique constatant le prêt et stipulant le taux effectif global a été établi le 31 mars 2005 ; que reprochant à la Caisse un défaut de prise en compte des frais de garantie dans le taux effectif global entachant de nullité la stipulation de ce taux, la SCI l'a assignée, le 15 mars 2010, en remboursement des intérêts perçus en sus de l'intérêt au taux légal ;

Attendu que pour déclarer irrecevable l'action de la SCI au motif que la prescription était acquise à la date à

laquelle elle a été engagée, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que le point de départ de la prescription quinquennale de l'action en nullité de la stipulation de l'intérêt conventionnel engagée par la SCI, qui a souscrit un prêt pour les besoins de son activité professionnelle, est la date à laquelle l'offre de la Caisse a été acceptée par la SCI, qui constitue la date du contrat de prêt ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le point de départ de la prescription de l'action en nullité du taux effectif global se situe au jour où l'emprunteur a connu ou aurait dû connaître l'erreur affectant celui-ci, la cour d'appel, qui a retenu comme point de départ de cette prescription la date d'un document ne constatant aucun taux effectif global, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 septembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nîmes.



CRIDON NORD-EST
2017



TROISIÈME PARTIE

L'OPTIMISATION DE L'EXPLOITATION LOCATIVE À USAGE D'HABITATION

Par **Claire Chevalier**
&
William Altide
Consultants au CRIDON Nord-Est,





SOMMAIRE DÉTAILLÉ

Introduction : La location de locaux nus à usage de résidence principale : des contraintes nouvelles, des opportunités résiduelles

A.] Un plan civil très contraignant

B.] Un plan fiscal plus contrasté

I.] L'optimisation de l'exploitation locative par le recours à la location en meublé à usage de résidence principale

A.] Un plan civil modérément contraignant

B.] Un plan fiscal séduisant

II.] L'optimisation de l'exploitation locative par le recours à la location en meublé à usage de résidence non-principale

A.] Un plan civil libéré

B.] Un plan fiscal intéressant



Introduction : La location de locaux nus à usage de résidence principale : des contraintes nouvelles, des opportunités résiduelles



Quels locaux ?

Les locaux concernés sont :



LES LOCAUX NUS (OU INSUFFISAMMENT MEUBLÉS), SERVANT À UN USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

(La résidence principale étant entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par le preneur).

A.] Un plan civil très contraignant

Ce mode de location est essentiellement régi par le titre I de la loi du 6 juillet 1989.

Ceci implique :

- Une limitation croissante des produits générés par la location (limitation de l'évolution + plafonnement) ;
- Une limitation de la garantie de la perception des produits ;
- Une prise en charge de nombreuses dépenses par le bailleur ;
- Une limitation forte de la possibilité de disposer des locaux, libres d'occupation.



Une limitation croissante des produits

La soumission au titre I de la loi du 6 juillet 1989 (résidence principale + locaux nus) génère une application de l'article 17 de cette loi.

Désormais, tacitement, **3 zones** doivent être distinguées :

Des zones tendues : définies par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 ;

Des zones « hyper tendues » : Paris + Lille ;

Des zones non-tendues : n'intégrant pas le périmètre du décret du 10 mai 2013.

Dans toutes les zones tendues, s'applique un mécanisme de limitation de l'évolution du montant des loyers.

Ce mécanisme est envisagé par le décret n°2016-1040 du 29 juillet 2016.



PRINCIPE FONDAMENTAL :

En cas de remise en location, ou de renouvellement d'un bail,

le loyer ancien = le loyer nouveau.

Mais il est possible d'aller au-delà du loyer ancien, dans certaines conditions, posées à l'article 4 du décret.

Nous dénommerons ce mécanisme « **l'élastique** ».

À Paris et Lille (qui constituent des zones tendues), s'applique également un principe de plafonnement des loyers.

Plafond = loyer de référence majoré X surface habitable en m².

EN PRATIQUE :



VOIR LIEN INTERNET :

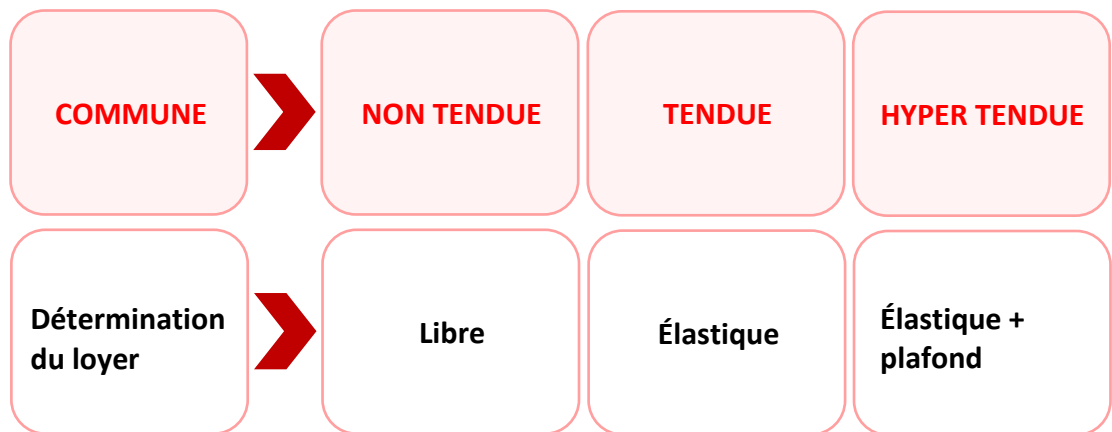
MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE
L'ENCADREMENT DES LOYERS :

 www.encadrementdesloyers.gouv.fr

Seule possibilité d'aller au-delà du plafond :

- La stipulation d'un complément de loyer, contestable par le locataire après son entrée dans les lieux.

EN SYNTHÈSE :



Une limitation de la garantie de la perception des produits

La soumission au titre I de la loi du 6 juillet 1989 (résidence principale + locaux nus) génère une application de l'article 22-1 de cette loi.



IDÉE CENTRALE :

Limiter le recours au cautionnement.



PRINCIPES :

- **Impossibilité de cumuler cautionnement et assurance, sauf si le locataire est étudiant ou apprenti ;**
- Si le cautionnement est utilisé par une personne morale, restrictions supplémentaires, sauf si le locataire est un étudiant non boursier.

Sous l'empire du titre I de la loi du 6 juillet 1989, **sont réputées non écrites, les clauses suivantes** (article 4 de la loi) :

- Celle qui autorise le bailleur à percevoir des amendes ou des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;
- Celle qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;
- Celle qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.



Une prise en charge de nombreuses dépenses par le bailleur



AU STADE LA MISE EN PLACE DU BAIL :

Le titre I de la loi du 6 juillet 1989 ne permet pas au bailleur de faire supporter au locataire plus de la moitié des frais de visite des locaux et/ou d'établissement du bail (article 5).



AU STADE DE L'EXÉCUTION DU BAIL :

Les articles 6 et 7 de la loi du 6 juillet 1989 posent comment principe essentiel la prise en charge de l'entretien et de la réparation des locaux par le bailleur.



Une limitation forte de la possibilité de disposer des locaux, libres d'occupation

Jusqu'aux lois « ALUR » et « Macron », l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 restreignait déjà fortement la possibilité de disposer des locaux, libres de toute occupation.

En synthèse, le bailleur était tenu de délivrer au locataire un congé pour vendre, au moins 6 mois avant le terme du contrat, ledit congé valant offre de vente (logique de droit de préférence/préemption).

Depuis les lois « ALUR » et « Macron », l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 restreint bien plus fortement la possibilité de disposer des locaux, libres de toute occupation.

Si le bailleur a acquis les locaux occupés, il doit patienter pour disposer !

Cet élément pénalisant qu'est l'acquisition de locaux occupés pourrait s'entendre de l'acquisition entre vifs ou à cause de mort, à titre onéreux ou à titre gratuit.

B.] Un plan fiscal plus contrasté



Une imposition au titre des revenus fonciers

Succinctement, **3 étapes** pour calculer l'IRPP :

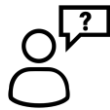
1.] Déterminer les revenus catégoriels imposables

Il existe **8 catégories** de revenus, chacune soumise à des règles d'imposition particulières :

- Les traitements, salaires, pensions et rentes viagères ;
- Les rémunérations perçues par certains dirigeants de société.
- Les bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ;
- Les bénéfices non commerciaux (BNC) ;
- Les bénéfices agricoles (BA) ;
- Les revenus fonciers ;
- Les revenus de capitaux mobiliers ;
- Les plus-values immobilières, sur valeurs mobilières, sur biens meubles et professionnelles.

2.] Déterminer le revenu BRUT global, en totalisant tous les revenus catégoriels imposables du foyer fiscal

3.] Déterminer le revenu NET global, c'est-à-dire déduction faite des déductions d'impôts, déficits...



QUEL EST LE RÉGIME D'IMPOSITION DES REVENUS TIRÉS DE LA LOCATION NUE ?

IRPP - REVENU FONCIER – RÉGIMES D'IMPOSITION	
« MICRO-FONCIER »	RÉGIME RÉEL
<p>CONDITIONS : De plein droit si les revenus bruts fonciers, par an, ne dépassent pas 15.000 €</p> <p>PARTICULARITÉS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formalités déclaratives simplifiées, déclaration des revenus sur l'imprimé n° 2042 - Abattement forfaitaire de 30 % 	<p>CONDITIONS : De plein droit si les revenus bruts fonciers, par an, sont supérieurs à 15.000 €</p> <p>Sur option pour une période irrévocable de trois ans</p> <p>PARTICULARITÉS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Souscription d'un imprimé annexe à l'imprimé n° 2042 : la déclaration n° 2044 - Déduction des frais et charges supportées



Le régime du réel

**Revenu foncier imposable =
Total des recettes encaissées — total des charges déductibles.**

RÉGIME RÉEL DÉTERMINATION DU REVENU IMPOSABLE	
RECETTES IMPOSABLES	CHARGES DÉDUCTIBLES
<ul style="list-style-type: none"> - Loyers et fermages - Revenus accessoires (droit d'affichage...) - Dépenses incombant au bailleur, mises à la charge du locataire - Certaines recettes exceptionnelles : les pas-de-porte et droits d'entrée qui constituent un supplément de loyer 	<ul style="list-style-type: none"> - Les dépenses d'entretien et de réparation - Les dépenses d'amélioration réalisées dans les immeubles à usage d'habitation - Les dépenses de désamiantage et les travaux d'accessibilité aux PMR dans les immeubles autres que d'habitation - Les impôts (notamment taxe foncière) - Les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition de l'immeuble - Les primes d'assurance - Les provisions pour charge de copropriété - Les frais d'administration et de gestion : rémunération du concierge, honoraires et commissions versées à un tiers - Le forfait « Autres frais de gestion » de 20€ par local - Les amortissements Périssol, Besson, De Robien, etc. - Les dépenses acquittées pour le compte des locataires et restant définitivement à la charge des propriétaires. - Exemple : les fournitures ou services destinés à l'usage privé ou commun des locataires (consommation d'eau chaude et froide, frais de chauffage, d'éclairage, d'ascenseur, de tapis, de vidange, de ramonage, etc.) ; les taxes d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage. - Les indemnités d'éviction et frais de relogement

Dans le régime « réel » foncier, les dépenses engagées sur un immeuble sont déductibles des revenus fonciers du contribuable sous certaines conditions :

- Elles se rapportent à des immeubles ou parties d'immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers ;
- Elles ont été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu ;
- Elles ont été effectivement supportées par le propriétaire ;
- Elles ont été payées au cours de l'année d'imposition ;
- Elles sont justifiées.



Exemple

Un propriétaire loue un immeuble nu.

Les revenus fonciers s'élèvent à 12 000 €.

Les intérêts d'emprunt sont de 5000€ par an

La taxe foncière à 900€

- LE « MICRO-FONCIER », SI LES RECETTES SONT INFÉRIEURES À 15 000 €.



AVANTAGE :

LA SIMPLICITÉ

Abattement forfaitaire de 30 %, le contribuable est donc imposable sur 70% de ces recettes.



INCONVÉNIENT :

IMPOSSIBILITÉ DE DÉDUIRE LES CHARGES FONCIÈRES

= soit **8 400 € imposable à l'IR.**

Il faut également ajouter 15,5% de prélèvements sociaux.

- LE RÉGIME DU RÉEL

Dans ce cas, le contribuable peut déduire les charges attachées à l'immeuble, soit :

- 5000 € intérêts d'emprunt
- 900 € taxe foncière
- = **6100 € imposable à l'IR.**

Il faut également ajouter 15,5% de prélèvements sociaux.



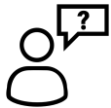
AVANTAGE :

**DÉDUCTION DES CHARGES FONCIÈRES ET POURQUOI PAS,
CRÉÉS UN DÉFICIT FONCIER**



INCONVÉNIENT :

DES FORMALITÉS UN PEU PLUS LOURDES



**FISCALEMENT, POURQUOI RECOURIR ENCORE À LA
LOCATION NUE ?**



SIMPLICITÉ ;

DÉFICIT FONCIER ;

LES DISPOSITIFS D'INCITATION FISCAL :

- Duflot-Pinel,
- Malraux ;
- Le régime « Cosse » ou « Louer abordable » :

↳ le propriétaire bailleur peut bénéficier d'une déduction spécifique sur ses revenus fonciers dont le taux varie entre 15% à 85%

selon l'emplacement de l'immeuble et selon la convention conclue avec l'ANAH (secteur intermédiaire, social ou très social).



Les conditions à respecter pour bénéficier de la réduction d'impôt, le propriétaire doit :

- Louer un logement nu affecté à la résidence principale du locataire ;
- Signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019. La durée de la convention est de 6 ans pour un conventionnement sans travaux ou 9 ans en cas de travaux subventionnés ;
- Louer dans le secteur intermédiaire, social ou très social
- Le loyer et les ressources du locataires ne doivent pas dépasser certains plafonds.



AVANTAGE ACCORDÉ :

NIVEAU DE LOYER	ZONE A / B1	ZONE B2	SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE
Intermédiaire	30 %	15 %	--
Social / Très social	70 %	50 %	--
Intermédiation locative	85 %	85 %	85 %



Quid de l'IS ?

L'imposition du résultat selon les règles développées en amont (revenus fonciers) peut céder sa place à une imposition du résultat à l'impôt sur les sociétés.

Pour ce faire, il est possible de constituer une société (civile, par exemple), pour opérer l'acquisition des locaux. La société opte ensuite pour l'impôt sur les sociétés.



AVANTAGES ET INCONVÉNIENT DE L'IS :

Le recours à la société, couplée à une option IS, permet de bénéficier :

- D'une contraction du résultat (les charges étant plus importantes) ;
- D'une imposition moyennant un taux généralement faible (15% pour les 38120 premiers euros de résultat).

Mais le recours à l'IS induit, au titre des aspects négatifs, la soumission au régime des PV professionnelles, en cas de vente de l'immeuble ou des immeubles.

I.] L'optimisation de l'exploitation locative par le recours à la location en meublé à usage de résidence principale

A.] Un plan civil modérément contraignant



Quels locaux ?

Les locaux concernés sont :



LES LOCAUX MEUBLÉS, SERVANT À UN USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

(Un logement meublé, selon l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989, est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante).



NB : le détail du mobilier devant être fourni par le bailleur est établi par le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015.



Nombreuses contraintes sur un plan civil...

Ce mode de location est essentiellement régi par le titre 1er bis (articles 25-3 et s.) de la loi du 6 juillet 1989.

Ceci implique tout de même :

- Une limitation croissante des produits générés par la location (limitation de l'évolution + plafonnement) ;
- Une limitation de la garantie de la perception des produits ;
- Une prise en charge de nombreuses dépenses par le bailleur.

Origine du maintien des contraintes

Le titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989 emprunte certaines dispositions importantes au titre I (article 25-3, al 2) :

Les articles 1er, 3, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du I, **5, 6, 7**, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, **22, 22-1, 22-2, 24** et 24-1 sont applicables aux logements meublés.

En matière de détermination du loyer, l'article 25-9 de la loi du 6 juillet 1989 est largement inspiré de l'article **17** de la même loi.



...mais flexibilité plus forte.

En dépit de ces contraintes, jamais plus importantes que celles attachées à la location de locaux nus à usage de résidence principales, quelques avantages marquants :

- Une amélioration indirecte de la garantie de la perception des produits (par la durée minimum, couplée aux possibilités d'éviction) ;
- Une nette amélioration des perspectives de disposer des locaux, libres d'occupation.

Une amélioration indirecte de la garantie de la perception des produits :

Si les locaux sont loués **meublés, à usage de résidence principale**, la durée minimum du contrat est de :

- **9 mois**, lorsque le locataire est un **étudiant** ;
- **Un an dans les autres cas.**

Une garantie sérieuse de la bonne exécution repose sur la possibilité d'évincer le locataire, notamment pour **motif légitime et sérieux** (plus souple qu'une résiliation judiciaire).

Un congé délivré par le bailleur l'est en vue du terme. **Dès lors, plus les termes sont fréquents, plus les possibilités d'éviction sont nombreuses.**

Pour exemple, sur 6 ans d'exécution contractuelle d'un bail à usage de résidence principale :

TYPE DE BAILLEUR	LOCAUX	RÉGIME JURIDIQUE	NOMBRE DE « PORTES DE SORTIE »
Personne physique	Nus	Titre I loi 1989	2
Personne morale	Nus	Titre I loi 1989	1
Personne physique ou morale	Meublés	Titre I bis loi 1989	6



Une nette amélioration des perspectives de disposer des locaux, libres d'occupation :

Sous l'empire du titre Ier bis, le congé est régi par les dispositions de l'**article 25-8** de la loi du 6 juillet 1989 :

« Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un **préavis de trois mois** et **motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux**, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise [...] »



AVANTAGES :

**EN COMPARAISON DU CONGÉ NOTIFIÉ PAR UN BAILLEUR
DANS LE CADRE DU TITRE I :**

- Répétition **plus fréquente** du terme ;
- Préavis minimum avant terme **plus court** : 3 mois (et non 6 mois) ;
- **Absence de droit de préemption** attaché au congé pour vendre ;
- Possibilité de donner congé dans des conditions inchangées pour l'acquéreur de locaux occupés.

B.] Un plan fiscal séduisant



Une imposition au titre des BIC pour toutes les locations meublées

I LE LOUEUR EN MEUBLÉ EXONÉRÉ :



1. Première condition :

Les pièces louées ou sous-louées doivent faire partie de la résidence principale du bailleur

2. Deuxième condition :

Les pièces louées ou sous-louées doivent constituer pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale ou la résidence temporaire d'un salarié saisonnier

3. Troisième condition :

Le prix de location doit demeurer fixé dans des limites raisonnables

II LE LOUEUR EN MEUBLÉ IMPOSABLE AU TITRE DES BIC

1.] Définition fiscale du loueur en meublé professionnel

Trois conditions cumulatives à respecter :



1. Première condition :

Un des membres du foyer fiscal est inscrit en qualité de loueur professionnel au registre du commerce et des sociétés,

2. Deuxième condition :

Les recettes annuelles tirées de l'activité de location meublée excèdent 23 000 €,

3. Troisième condition :

Les recettes tirées de l'activité de la location en meublé (avant déduction des charges) excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal.

À défaut de respecter les trois conditions, le loueur est considéré comme un loueur en meublé non professionnel

2.] LMP ou LMNP : Quel est le régime d'imposition ?

	RÉGIME SPÉCIAL BIC (MICRO-ENTREPRISE OU MICRO BIC)	RÉGIME DU RÉEL SIMPLIFIÉ	RÉGIME RÉEL NORMAL
CONDITIONS POUR LES PRESTATIONS DE SERVICES RELEVANT DES BIC	Chiffre d'affaires annuel hors taxe inférieur à 33 200 €	CAHT compris entre 33 200 € et 238 000 € -sur option	CAHT supérieur à 238 000 €
DÉTERMINATION DU BÉNÉFICE IMPOSABLE	Application automatique d'un abattement forfaitaire pour frais professionnels de 50 % du CA pour les activités de service, avec un minimum d'abattement de 305 €	Imposition assise sur les bénéfices nets	Imposition assise sur les bénéfices nets
DÉCLARATIONS FISCALES	• n°2042 C pro	• n°2042 C pro • Déclaration de résultat des BIC n°2031 • Liasse des tableaux annexes n°2050, n°2051, n°2052, n°2053, n°2059-F, n°2059-G	• n°2042 C pro • Déclaration de résultat des BIC n°2031 • Liasse des tableaux annexes n°2050, n°2051, n°2052, n°2053, n°2059-F, n°2059-G



Le régime du réel :

Le bénéfice imposable résulte donc de la différence entre :

- **D'une part**, les produits générés par la location en meublé.
- **Et d'autre part**, les charges déductibles.



Quid des charges déductibles ?

1.] Les frais généraux attachés à l'activité

Tels que :

- les intérêts d'emprunt
- les impôts fonciers
- l'assurance de l'immeuble
- la CET
- les frais de gestion
- les travaux d'entretien et de réparation
- l'amortissement de l'immeuble et des meubles...
- les frais d'acquisition de l'immeuble (droits d'enregistrement, frais de notaire, commission versée aux intermédiaires...)

2.] L'amortissement



Exemple

1^{er} janvier N, Monsieur Martin fait l'acquisition d'un appartement dans le but de le donner en location meublée.

Le prix d'acquisition est de 335.000 €, dont 35.000 € pour le terrain. L'acquisition est financée par un prêt.

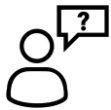
Il fait l'acquisition du mobilier pour une somme de 10 000 €.

Il le donne en location.

Les loyers annuels s'élèvent à 15.000 € HT.

Les intérêts d'emprunt sont de 5000€ par an.

Les frais généraux s'élèvent à 900 €.



PREMIÈRE QUESTION À SE POSER :
COMMENT DÉTERMINER L'AMORTISSEMENT DÉDUCTIBLE ?



1^{ER} ÉLÉMENT À DÉTERMINER :
QUELLE EST LA BASE AMORTISSABLE ?

Pour l'immeuble :

- La base amortissable est donc de 300.000 €, déduction faite de la valeur du terrain 35.000€.



2^{ÈME} ÉLÉMENT À DÉTERMINER :
QUELLE EST LA DURÉE DE L'AMORTISSEMENT ?

Par exemple pour un immeuble neuf on pourrait isoler les composants suivants :

COMPOSANTS	POURCENTAGE DE LA VALEUR DU BIEN	DURÉE D'AMORTISSEMENT
Gros œuvre	30% à 50%	30 à 80 ans
Toiture	5% à 15%	25 ans
L'ascenseur	1% à 5%	15 ans
L'électricité	4% à 8%	25 ans
Aménagement intérieur	10% à 20%	12 ans



TROISIÈME ÉLÉMENT À DÉTERMINER :
QUEL EST LE MODE D'AMORTISSEMENT ?

Le mode linéaire

Une fois ces éléments déterminés, calculons l'annuité d'amortissement comptable :

COMPOSANTS	POURCENTAGE DE LA VALEUR DU BIEN	PRIX DE LA CONSTRUCTION =300.000€ SOIT :	DURÉE D'AMORTISSEMENT ESTIMÉE	
Gros œuvre	50%	150.000€	50 ans	3000
Toiture	20%	60.000€	25 ans	2400
L'ascenseur	10%	30.000€	15 ans	2000
L'électricité	6%	18.000€	25 ans	720
Aménagement intérieur	14%	42.000€	12 ans	3500
TOTAL				11.620

- Pour notre immeuble loué, l'amortissement comptable est de 11.620 €/an.



DEUXIÈME QUESTION À SE POSER :
QUELS SONT LES BÉNÉFICIAIRES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX IMPOSABLES ?



PRINCIPES :

BIC IMPOSABLES :

Total des recettes HT imposables - Total des charges déductibles

Total des recettes HT imposables = 15 000 €

Total des charges déductibles =

- 5 900 € dont 5 000 € d'intérêts et 900 € de taxe foncière

- 11 620 € pour l'amortissement de l'immeuble



FISCALEMENT, QUE PEUT-ON DÉDUIRE AU TITRE DE L'AMORTISSEMENT ?



UNE LIMITATION À RESPECTER

LE PLAFONNEMENT DE L'ARTICLE 39 C DU CGI.



Code général des impôts [Extraits]

». Article 39 C

« ...2. En cas de location ou de mise à disposition sous toute autre forme de biens consentie directement ou indirectement par une personne physique, le montant de l'amortissement de ces biens ou parts de copropriété est admis en déduction du résultat imposable, au titre d'un même

exercice, dans la limite du montant du loyer acquis, ou de la quote-part du résultat de la copropriété, diminué du montant des autres charges afférentes à ces biens ou parts...».

L'amortissement déductible est donc égal à

15 000 € - (5000€ + 900€) = 9100 €.

Dans ce cas :

Total des loyers : 15 000 €

Total des charges : 5900 €

Amortissement fiscal déductible : 9100€

BIC imposables = 0.

La différence entre l'amortissement comptable et l'amortissement fiscal n'est pas pour autant perdue. La fraction de l'amortissement en report est de $11\,620 - 9\,100 \text{ €} = 2\,520 \text{ €}$.



Dans un autre exemple,

Total des loyers : 15 000 €

Total des charges : 18 900 €

Amortissement comptable : 11 620€

Amortissement fiscal déductible : 0€

BIC imposables = $15000 - 18900 = \text{Déficit de } 3\,900\text{€}$

Amortissement en report = 11 620 €

3.] Les incidences fiscales de la qualité de loueur en meublé professionnel ou non professionnel

	LMNP	LMP
AMORTISSEMENT DU BIEN ET DU MOBILIER	Oui	Oui
IMPUTATION DES DÉFICITS	Oui, sur les Bénéfices Industriels et Commerciaux professionnels uniquement	Oui, sur le revenu global.
IMPOSITION DES PLUS-VALUES	Plus-values immobilières Calcul de la plus-value taxable dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire = Prix de cession (Art. 150 VA du CGI) – Prix d'acquisition (Art. 150 VB-II du CGI), (est sans incidence que le prix d'acquisition ait été amorti).	Plus-values professionnelles Exonération totale si les deux conditions suivantes sont réunies : -activité exercée depuis au moins cinq ans - la moyenne des recettes tirées de la location meublée au titre des exercices clos au, cours des deux années civiles précédentes, n'excèdent pas le seuil de 90.000€ HT Exonération partielle si les deux conditions suivantes sont réunies : -activité exercée depuis au moins cinq ans, - la moyenne des recettes tirées de la location meublée au titre des exercices clos, au cours des deux années civiles précédentes, est comprise entre 90.000€ HT et 126.000€ HT Article 151 septies du CGI
RÉDUCTION D'IMPÔT	Censi-bouvard	Non



FISCALEMENT, POURQUOI RECOURIR À LA LOCATION MEUBLÉE ?



AMORTISSEMENT DU BIEN

STATUT PRIVILÉGIÉ DU LOUEUR MEUBLÉ NON
PROFESSIONNEL

RÉDUCTION D'IMPÔT POUR LE LMNP



Une réduction d'impôt pour le LMNP : le Censi-bouvard



Les conditions à respecter pour bénéficier du Censi-bouvard :

- Être loueur en meublé non professionnel
- Acquérir un bien immobilier neuf, en état futur d'achèvement, ou un logement achevé depuis plus de 15 ans qui a fait l'objet d'une rénovation ou d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de tels travaux au moment de l'acquisition entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017
- Logements dans une résidence pour seniors ou étudiants



PRÉCISION

Il est impératif que l'investissement se situe :

- Soit dans un établissement social ou médico-social, qui fournit des prestations d'assistance aux personnes âgées ou aux adultes handicapés, tel que mentionné aux 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Soit dans une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément " qualité " visé à l'article L. 7232-1 du code du travail ;
- Soit dans une résidence de service pour étudiants ;
- Soit dans un établissement qui reçoit des personnes âgées ou handicapées, mais également un accueil familial salarié prévu par les articles L. 444-1 à L. 444-9 du code de l'action sociale et des familles et être géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale ;
- Soit dans un établissement de santé fournissant des soins de longue durée, pour des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante, tel que visé au dixième alinéa du 3° de l'article L. 6143-5 du code de la santé publique (v. Base BOFip, BOI-IR-RICI-220-10).



ATTENTION :

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les résidences de tourisme ne sont plus éligibles au dispositif Censi-Bouvard et font l'objet d'un nouveau dispositif.

- Mettre le bien en location dans les douze mois suivants sa livraison.
- Le bien doit être loué meublé et par bail commercial à l'exploitant de la résidence pour une durée minimale de neuf ans.

- Il n'y a pas de zonage ni de plafond de ressources du locataire et de plafond de loyer
- Le montant maximum retenu par l'administration fiscale pour le calcul de la réduction d'impôts est de **300 000€ HT**.



COMMENT GÉRER, SUR LE PLAN FISCAL, LE PASSAGE D'UNE LOCATION DE LOCAUX NUS À UNE LOCATION DE LOCAUX MEUBLÉS ?



TVA



EN PRINCIPE :

La location occasionnelle, permanente ou saisonnière de logements en meublé est exonérée de TVA sans possibilité d'option.

EXCEPTION, l'article 261 D-4° du Code général des impôts (CGI) prévoit l'assujettissement à la TVA, la location par un loueur d'un local offrant, en plus de l'hébergement, au moins trois des quatre prestations suivantes :

- le petit déjeuner ;
- le nettoyage quotidien des locaux ;
- la fourniture du linge ;
- la réception de la clientèle.

CONSÉQUENCES de la soumission des loyers à la TVA

- Droit à déduction

- Régularisation de la TVA antérieurement déduite sauf dispense de l'article 257 bis du CGI en cas de transfert d'universalité



Autres impôts ou taxe

Contribution économique territoriale



EN PRINCIPE :

Les loueurs en meublé sont en principe assujettis à la CFE.

EXCEPTIONS :

- les loueurs en meublé qui donnent leur bien en location à un exploitant qui est lui-même redevable de la CFE
- les propriétaires louant ponctuellement une partie de leur habitation personnelle.
- Les personnes louant ou sous-louant une partie de leur habitation principale, sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire sa résidence principale et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables.
- Sauf délibération contraire de la commune, les locations de tout ou partie d'une habitation personnelle, qui relèvent de la réglementation des meublés de tourisme.

II.] L'optimisation de l'exploitation locative par le recours à la location en meublé à usage de résidence non-principale

A.] Un plan civil libéré



Quels locaux ?

Les locaux concernés sont :



**LES LOCAUX NUS (OU INSUFFISAMMENT MEUBLÉS),
SERVANT À UN USAGE DE RÉSIDENCE AUTRE QUE PRINCIPALE**

Plusieurs usages / notions dans les faits :

- Location saisonnière ;
- Location à l'année, à usage de résidence non principale ;
- Chambre d'hôte ;
- Meublés de tourisme ;
- ...



Disparition de nombreuses contraintes sur un plan civil

Ce mode de location est essentiellement régi par les seules dispositions (très peu contraignantes) du **Code civil**.

Ceci implique :

- Une **absence d'encadrement des produits** générés par la location ;
- Une **libération des garanties** de la perception des produits ;
- Une plus grande prise en charge de dépenses par le locataire ;
- Une **absence de limitation de la possibilité de disposer des locaux**, libres d'occupation.



Apparition d'avantages supplémentaires

Possibilités :

- Coupler la location de locaux meublés à usage de résidence principale, avec une location des mêmes locaux à usage saisonnier :
- Coupler la location de locaux meublés à usage de résidence non-principale, avec une occupation des mêmes locaux à titre gratuit par le bailleur.



COUPLAGE DES USAGES LOCATIFS : **RP + SAISONNIER** :

Ce couplage très lucratif et flexible repose sur l'utilisation d'une subtilité du titre 1er bis :

- . Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à 9 mois.
- . À l'issue des 9 mois, inutile de donner congé (article 25-7, al 4) !

Les trois mois restants de l'année (souvent la période estivale) peuvent être exploités sous le régime du Code civil (exemple : 3 périodes d'un mois de location).



COUPLAGE USAGE LOCATIF + USAGE PERSONNEL

Ce couplage peut reposer sur l'utilisation de la subtilité susvisée du titre 1er bis :

- Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à 9 mois.
- À l'issue des 9 mois, inutile de donner congé (article 25-7, al 4) !

Les trois mois restants de l'année (souvent la période estivale) peuvent être exploités pour une occupation personnelle.

Un tel couplage est compatible avec une **acquisition par plusieurs protagonistes, intéressés par un usage de résidence secondaire.**



Exemple :

Trois couples aimeraient passer chacun un mois de vacances à La Rochelle, tout en étant ouverts à des perspectives de densification patrimoniale.



SOLUTION LA PLUS OPPORTUNE ?

Il est possible, en guise de solution, de proposer le schéma suivant :

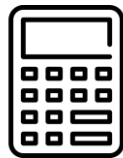


1. **Constitution d'une société de *time share*** sur le lot unique, avec émission de 12 parts sociales (chaque part = un mois de jouissance divise) ;
2. **Chaque couple reçoit une part en PP**, correspondant au mois de jouissance souhaité + **1/3 des droits indivis**

sur 9 parts ;

3. **Les 9 mois de non-utilisation par les couples sont donnés en location** (exemple : via Airbnb). Les revenus sont perçus directement par les 3 couples indivisaires.

4. **Les revenus peuvent être utilisés** pour rembourser d'éventuels prêts contractés pour libérer les souscriptions d'origine



En chiffres, pour un T2 de 40m² situation idéale + balcon :

1. La société paye le prix (160 k€) et les frais (12,5 k€), grâce à 3 apports de 57,5 k€

2. Si les associés se réservent les 3 mois d'été, possibilité de louer 700 euros à un locataire étudiant (ou étudiants concubins) en meublé, soit, après déduction de 600 euros de TF, 5 700 euros de produits sur 9 mois, à partager en trois (1900 euros par couple associé) ;

3. Si emprunt intégral à 1,70% sur 20 ans, chaque couple rembourse 3415 euros par an.

Un tel couplage est compatible avec une **acquisition par plusieurs protagonistes, intéressés par un usage de résidence secondaire.**



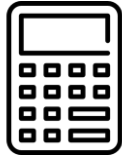
Exemple :

Trois couples aimeraient passer chacun un mois de vacances à Alicante, tout en étant ouverts à des perspectives de densification patrimoniale.



SOLUTION LA PLUS OPPORTUNE ?

La même, mais déclinée différemment



En chiffres, pour un T2 de 40m² situation idéale + balcon :

1. La société paye le prix (80k€) et les frais (7 k€), grâce à 3 apports de 29 k€
2. Si les associés se réservent les 3 mois d'été, possibilité de louer sur Airbnb le reste de l'année, avec un produit mensuel moyen de 600 euros, soit 5 400 euros de produits sur 9 mois, à partager en trois (1800 euros par couple associé),
3. Si emprunt intégral à 1,70 % sur 20 ans, chaque couple rembourse 1723 euros par an.

B.] Un plan fiscal intéressant



Nouveauté : Obligations d'information fiscales des utilisateurs par les plateformes internet



**MEUBLÉS DE TOURISME ET LES CHAMBRES D'HÔTE :
DES SPÉCIFICITÉS AU TITRE BIC**

1.] Le loueur exonéré en cas de location de chambre d'hôte

Afin de favoriser le développement du parc de chambres d'hôtes, les personnes qui mettent de façon habituelle à la disposition du public une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu sur le produit de ces locations lorsque celui-ci n'excède pas 760 € TTC par an.

2.] Le micro – BIC s'applique si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 82 800 €.

Le bénéfice est calculé après un abattement forfaitaire de 71 %, le revenu imposable correspondant à 29 % du chiffre d'affaires.

3.] Une nouvelle réduction d'impôt pour les résidences de tourisme.

Travaux de rénovation énergétique, de ravalement ou d'adaptation aux personnes handicapées sur les logements achevés depuis au moins de 15 ans.

Le montant de la nouvelle réduction d'impôt est égal à 20 % des dépenses payées, retenues dans la limite de 22 000 € par logement réhabilité pour l'ensemble de la période 2017 et 2019.

Elle s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année du paiement définitif de la facture de **travaux** par le syndic de la copropriété.

