

## Travaux du preneur : une question de jouissance

# COMPTABILISATION DES TRAVAUX RÉALISÉS PAR LES PRENEURS PETIT VADEMECUM À L'USAGE DES ENSEIGNES ET DES BAILLEURS

*Le Club des professionnels de l'immobilier commercial (Cpic) s'est intéressé à la comptabilisation des travaux par les enseignes et les bailleurs. Un sujet d'actualité puisque l'administration a précisé sa position à ce sujet à travers une réponse ministérielle du 30 juin 2015.*

*Le preneur devant comptabiliser les travaux en immobilisations doit passer en perte la valeur résiduelle au moment de son départ. Le bailleur peut avoir à constater un produit quand les travaux lui font accession. D'où l'intérêt des deux parties à utiliser la notion de «fin de jouissance» dans la rédaction des clauses d'accession.*

**L**e traitement comptable et fiscal des travaux que les types de travaux étudiés sont ceux qui deviennent «immeubles par destination» et qui sont donc comptabilisés en «immobilisations» par le preneur. A savoir : huisseries et vitrines ; électricité ; plomberie ; cloisonnement, faux-plafonds, revêtements de sols et murs ; chauffage et climatisation ; plancher non porteur. Le scope exclut les agencements et aménagements meubles et non solidaires du gros œuvre. S'agissant des travaux qui n'auraient pas la nature d'actifs immobilisés, le transfert des

travaux au bailleur ne devrait entraîner aucune perte comptable et fiscale pour le preneur et un produit imposable devra être constaté chez le bailleur uniquement si lesdits travaux ont pour conséquence un accroissement de la valeur du local ou un prolongement notable de sa durée probable d'utilisation.

Ainsi, les travaux tels que définis ci-dessus («constructions et aménagements sur le sol d'autrui» au sens comptable) sont comptabilisés en «immobilisations» par le preneur.

Cependant, en cas de départ d'un preneur,

dans une très large majorité des baux commerciaux, ces travaux font accession au bailleur. Les règles comptables applicables stipulent que l'amortissement de ces immobilisations doit se faire sur la «durée normale d'utilisation», c'est-à-dire sur la durée la plus courte entre la durée du bail (y compris le renouvellement du bail) et la durée de vie de la «construction», au sens immobilisation réalisée par le preneur.

Ainsi, au moment du départ du preneur emportant accession à titre gratuit en faveur du bailleur, le locataire devrait calculer la

Dans ce cas, la variation des loyers au titre des années successives sont limitées à 10 % du loyer de l'année précédente et donc la variation des loyers est composée.

2) Doit-on prendre en compte l'indexation des loyers que le bail contient une clause d'échelle mobile ?

Le texte ne répond pas à cette question, mais si tel était le cas on aurait alors deux hypothèses supplémentaires de fixation du loyer. Ainsi, il y aurait 4 méthodes possibles de fixation de loyer de renouvellement (on notera que M. Dumur, expert judiciaire agréé par la Cour de cassation, poussant le raisonnement à son extrême, en a trouvé 8). On n'est pas loin de s'arracher les cheveux.

On notera d'ailleurs que des questions subsidiaires se posent quant à la fixation du loyer lors du second renouvellement :

a) Que se passera-t-il si la valeur locative lors du premier renouvellement (R1) n'était pas atteinte lors du second renouvellement (R2) par l'effet des paliers ? Doit-on continuer à appliquer les paliers de 10 % au-delà de la durée contractuelle du bail empêchant son renouvellement jusqu'à l'obtention de la valeur locative ? Ou bien, les paliers de 10 % doivent-ils s'appliquer pour le renouvellement suivant ? Ou bien, l'application des paliers est limitée à la durée contractuelle du bail. Et ce, même si la valeur locative n'est pas atteinte ?

Il aurait été opportun de prévoir que la fixation du loyer à la valeur locative s'étalerait de manière égale sur la durée du bail renouvelé. Dans une telle hypothèse, la valeur locative serait nécessairement atteinte lors du renouvellement suivant. Or, cela n'est nullement prévu par le texte.

b) Quel loyer doit-on prendre lors du premier renouvellement pour le calcul du montant du loyer plafonné lors du deuxième renouvellement ? Doit-on calculer le montant du loyer plafonné lors du second renouvellement (R2) en fonction de la valeur locative (R1) à laquelle on applique l'évolution indiciaire sur la durée du bail, sans prendre en considération les pa-

liers de 10 % ou bien, en fonction du montant du premier palier auquel on applique les indices.

**II. Le droit au bail : une équation insaisissable**

Il est rappelé que la valeur du droit au bail résulte du différentiel entre la valeur locative de marché des locaux considérés (libre d'occupation) et la valeur locative au renouvellement (si le bail avait été renouvelé), auquel il est appliqué un coefficient dit de «situation». En cas d'éviction, le locataire évincé est indemnisé de l'économie de loyer qu'il aurait faite si son bail avait été renouvelé, si la valeur fonds de commerce est inférieure à cette économie de loyer ou en cas de transfert de fonds de commerce. Son éviction entraînera donc la perte de cette économie que le locataire ainsi évincé ne retrouvera pas forcément ailleurs lorsqu'il devra prendre à bail de nouveaux locaux.

Avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel le calcul du droit au bail était maîtrisé :

Valeur du droit au bail = (valeur locative de marché des locaux considérés - valeur locative théorique en renouvellement des mêmes locaux) x coefficient de situation.

La valeur du droit au bail est étroitement liée à l'emplacement et/ou de son adéquation avec l'activité exercée dans les locaux considérés dans la mesure où c'est à partir notamment de ces critères que le locataire aurait eu, plus ou moins de facilité à céder son droit au bail à un tiers acquéreur. La variable d'ajustement du droit au bail étant donc ce coefficient dit «de situation» lequel variera entre 2 et 10, voire 12 pour des emplacements situés sur des artères exceptionnelles. On imagine bien qu'un locataire aura plus de facilité à céder un bail pour des locaux situés avenue Montaigne ou Avenue des Champs-Élysées que rue Carpeaux. Et c'est en raison de cette «liquidité», couplée à la rareté de l'offre que le droit au bail sera valorisé en retenant un coefficient adéquat.

Désormais, depuis la loi Pinel, le calcul est très incertain. En effet, dans l'hypothèse où le loyer du bail s'il avait été renouvelé, était

valeur nette comptable de ses immobilisations (amortissements déduits) pour passer en perte le solde comptable. Quant au bailleur, qui devient propriétaire des travaux concernés, il devrait calculer la «valeur vénale» des dites «constructions» ainsi récupérées, les comptabiliser en «immobilisations» et constater un produit imposable.

En cas d'accession au profit du bailleur contre indemnité, ce qui est rare, l'opération s'analyse en une cession d'actifs immobilisés, taxables si l'indemnité versée est supérieure à

*Suite page 27*

## La loi Pinel : Les sachants ne sachant plus chiffrer

*suite de la page 25*

déplafonné et donc fixé à la valeur locative, la valeur du droit au bail résulterait toujours du différentiel entre la valeur locative de marché et de renouvellement mais il conviendrait aussi de tenir compte de la capitalisation dans le temps de l'économie de loyer supplémentaire résultant de la nouvelle mesure de lissage décrite ci-avant qu'aurait réalisé son locataire si son bail avait été renouvelé. Cette économie de loyer supplémentaire correspond au «gain Pinel», non prévue d'ailleurs par la loi Pinel mais constitue un de ses effets pervers.

Les experts judiciaires ont réussi à s'accorder sur une seule méthode de détermination de la valeur du droit au bail mais ont également émis des doutes en ce qu'elle présente toutefois certaines limites, à savoir :

- Avec ou sans ce «gain Pinel», le marché est quasi inexistant sur les artères de faible commercialité ;

- A l'inverse, sur les artères de premier ordre où les emplacements disponibles sont l'exception, le «gain Pinel» n'est qu'un poids très accessoire dans la négociation ;

- La modélisation proposée reste théorique. Toutefois, les experts judiciaires reconnaissent l'avantage que constitue cette méthode permettant ainsi un chiffrage dans une logique indemnitaire en cas d'éviction. Néanmoins, il est rappelé que l'indemnité d'éviction est calculée à la date la plus proche du départ du locataire.

On a vu que si le bail avait été renouvelé et que le loyer avait été déplafonné en raison d'un motif de déplafonnement, la valeur du droit au bail aurait inclus le «gain Pinel», laquelle se valoriserait de la manière suivante :

- Si l'éviction et donc le départ effectif du locataire avait lieu dans l'année suivant la date d'effet du congé, la valeur du droit au bail résulterait de la capitalisation dans le temps de l'ensemble de l'économie de loyer («gain Pinel») résultant de la nouvelle mesure de lissage jusqu'à ce que la valeur locative soit obtenue.

- En revanche, plus la procédure est longue et moins le locataire bénéficie de la capitalisation de cette économie de loyer en raison des pa-

liers de loyers impliquant un loyer «lissé» se rapprochant de la valeur locative.

En d'autres termes, plus la procédure est longue, et plus le loyer «lissé» se rapproche de la valeur locative par l'effet des paliers, et moins l'économie de loyer («gain Pinel») peut être réalisée par le locataire. Et en conséquence, moins la valeur du droit au bail sera importante. Les bailleurs auraient-ils donc intérêt à faire durer les procédures pour entrer toute substance au «gain Pinel». Cette méthode est évidemment très éloignée de ce que l'on peut constater sur le marché des cessions de droit au bail qui ne prennent absolument pas en compte l'incidence de la loi Pinel. Dès lors, le calcul du «gain Pinel» en faveur des locataires n'existerait que dans le cadre des procédures d'éviction judiciaires, bel exemple d'effet pervers de la loi.

Les lecteurs auront compris que les praticiens, et les experts judiciaires en leur qualité d'auxiliaires du juge et nommés par ce dernier en leur qualité de sachant se trouvent dans un imbroglio juridique et mathématique qui ravira les avocats débordant d'imagination. Toutefois, pour éviter que ce casse-tête mathématique mène au casse-pipe, les bailleurs n'hésiteront pas à insérer deux clauses dans leurs baux. A savoir :

- Une première clause permettant de fixer le montant du loyer à la valeur locative (dérogation au principe du plafonnement) ;  
- Une deuxième clause dérogeant à la mesure du lissage.

Dans une telle hypothèse, le montant du loyer en renouvellement passera donc directement de 100 à 300 comme si la loi Pinel n'avait jamais existé, affectant par la même, la santé mentale des experts qui risquent à l'évidence un «burn out» intellectuel.

*Notés*

1. *Gijs. PdL. Juin 2015 p.420 «Loi Pinel : impact sur la valeur du droit au bail du lissage du déplafonnement» par la Compagnie des Experts Immobiliers spécialisés en estimation de fonds de commerce, indemnité d'éviction et valeur locative près la cour d'appel de Paris.*

la valeur nette comptable des immobilisations transférées.

## Rédiger les clauses d'accèsion

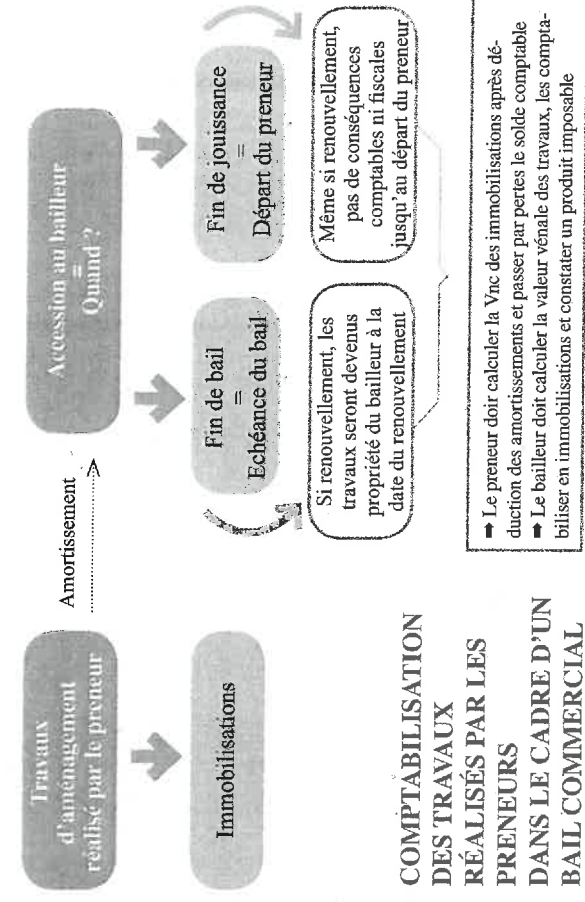
Sur le plan fiscal, il peut exister une distinction importante quant au moment auquel se produit l'accèsion : en fin de bail ou en fin de jouissance (renouvellement compris). La jurisprudence fiscale considère dans certaines circonstances qu'un renouvellement est une fin de bail et non pas une fin de jouissance.

Dans ces conditions, un bailleur qui renouvelerait un bail, dont la clause d'accèsion stipulerait que les travaux sont la propriété du bailleur à la fin de bail, devrait inscrire lesdits travaux dans sa propre comptabilité à la date du renouvellement si ce dernier prend

en compte les aménagements réalisés par le preneur.

Ce même bailleur pourrait renouveler un bail, sans conséquence comptable et fiscale pour lui (par rapport aux travaux réalisés par son preneur), si la clause d'accèsion stipulait que les travaux seront la propriété du bailleur en fin de jouissance.

En l'absence d'homogénéité des baux à ce jour sur ce point, les parties devraient tenir compte de l'impact fiscal de la clause d'accèsion dans le cadre de la négociation des baux, sans oublier néanmoins, pour les baux soumis au plafonnement, que, le jeu de l'accèsion en fin de bail peut éventuellement permettre au bailleur de se prévaloir d'un motif de fixation du loyer à la valeur locative.



## COMPTABILISATION DES TRAVAUX RÉALISÉS PAR LES PRENEURS DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL

## Amélioration et reconstitution des lieux loués

### LA COUR D'APPEL FAIT LA PART DES CHOSES

**Cour d'appel de Paris  
Pôle 5, chambre 3  
16 décembre 2015**

**Consorts Mouthon et Sci André Mouthon  
c./ Sas Multiple Auto Network**

Par acte sous seing privé du 5 août 2008, les consorts Mouthon et la société civile immobilière André Mouthon, propriétaires de terrains et bâtiments à usage industriel et commercial situés dans la zone d'aménagement dite de la Vigné aux Loups, sur la commune de Chilly-Mazarin (91380), ont consenti à la société Multiple Auto Networks Sas exerçant sous le nom commercial Manheim France trois baux commerciaux distincts à effet du 1<sup>er</sup> octobre 2008 :

- Bail n° 1, portant sur un terrain cadastré AB 86 d'une contenance approximative de 5 000 m<sup>2</sup> situé dans la (...), à usage de parking automobile,
- Bail n° 2, portant sur un bâtiment industriel d'une surface d'environ 2 300 m<sup>2</sup> implanté sur un terrain cadastré AN 22-33-50 d'une contenance totale d'environ 4 000 m<sup>2</sup> situé au (...),
- Bail n° 3, portant sur un terrain cadastré AN 21-32-56, à usage de parking automobile, situé au (...) et adjacent au terrain objet du bail n° 2, d'une surface totale d'environ 4 399 m<sup>2</sup>.

Le 21 mars 2011, la société Manheim France donnait congé à effet, pour les trois baux, au 30 septembre 2011.

Reprochant à la société Manheim France d'avoir procédé à l'enlèvement d'aménagements réalisés lors de son entrée dans les lieux et qui devaient rester acquis au bailleur, les consorts Mouthon et la Sci Mouthon, l'ont assigné en référé devant le tribunal de grande instance d'Evry afin qu'il lui soit fait injonction, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard, de remettre en place à ses frais les éléments démontés sans accord du bailleur (portail automatique à l'entrée du (...), rails de sécurité en limite séparative du (...), portes sectionnelles à ouverture rapide installées en doublage des rideaux métalliques aux issues de l'atelier du (...), centrale d'alarme du bâtiment...), à défaut de la condamner à titre provisionnel à rembourser les frais de reconstitution des éléments enlevés selon

loyers pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2001 (sic), du fait de la compensation judiciaire des créances réciproques,

- rejeté l'ensemble des demandes fondées sur les dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamné solidairement les consorts Mouthon aux dépens de la procédure dont distraction.

Les consorts Mouthon et la Sci André Mouthon, ont relévé appel de ce jugement le 4 octobre 2013 ; par dernières conclusions, signifiées le 2 janvier 2014, ils demandent à la cour de :

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a jugé la société Multiple Auto Network exerçant sous le nom commercial Manheim France redevable à l'égard des consorts Mouthon et de la Sci André Mouthon, d'un solde de loyer à concurrence de la somme de 54 946,74 euros,

pour le surplus,  
- réformer le jugement déféré et, statuant à nouveau,

- condamner la société Multiple Auto Network exerçant sous le nom commercial Manheim France à payer aux consorts Mouthon et à la Sci André Mouthon au titre de la remise en état des locaux la somme de 41 623 euros ht,
- ordonner en tant que de besoin la compensation entre la totalité des sommes dues par la société Multiple Auto Network exerçant sous le nom commercial Manheim France (soit 96 686 euros) et le dépôt de garantie retenu à ce jour par le bailleur à concurrence de la somme de 54 946,74 euros,
- condamner la société Multiple Auto Network exerçant sous le nom commercial Manheim France à payer aux consorts Mouthon et à la Sci André Mouthon la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner la société Multiple Auto Network exerçant sous le nom commercial Manheim France en tous les dépens, dont distraction.

La société Multiple Auto Network, exerçant sous le nom commercial Manheim France Sas, intimée, par dernières conclusions signifiées le 28 février 2014, demande à la cour

de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et de condamner solidairement les appelants à lui verser la somme de 5 000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel ainsi qu'aux dépens d'appel dont distraction.

Sur ce,  
Il doit être relevé à titre liminaire que, devant la cour :

- la société intimée, poursuivant la confirmation du jugement entrepris, ne conteste pas être redevable au titre des loyers, de la somme totale de 54 946,74 euros ttc correspondant, ainsi qu'il ressort des motifs retenus par les premiers juges, à une partie des loyers du 3<sup>e</sup> trimestre 2011 dont la locataire s'est affranchie du paiement en opérant par elle-même une compensation avec les dépôts de garantie,
- les appelants, abandonnant leur demande d'injonction aux fins de remise en état des lieux sous astreinte telle que formulée en première instance à titre principal et s'en tiennent à leur demande, qui n'était que subsidiaire devant le tribunal, de condamnation pécuniaire de la société intimée en paiement du coût de remplacement des équipements enlevés ;

Ce coût s'élève, selon les écritures des consorts Mouthon et la Sci André Mouthon à la somme de 41 623 euros ht se décomposant comme suit :

- 16 271 euros ht pour la repose au [...], d'un portail identique à celui fourni par elle en octobre 2008,
- 6 352,50 euros ht pour la fourniture et la pose de glissières de sécurité sur 30 mètres en façade du [...] et 124 mètres en façade et en limite latérale du [...],
- 19 000 euros ht pour la fourniture et la pose de deux portes sectionnelles à ouverture rapide aux entrées de l'atelier du [...] ; il y a lieu de relever que les appelants ne maintiennent pas en cause d'appel la demande concernant la centrale d'alarme ;

Il suit de l'ensemble des observations qui précèdent que la question des loyers impayés n'est plus litigieuse, les appelants, pas davantage que les intimés, ne critiquant le jugement déféré en ce qu'il a retenu que la

## La cour d'appel fait la part des choses

Suite de la page 27

société Mannheim France est redevable de la somme de 54 946,74 euros au titre des loyers du 3<sup>e</sup> trimestre 2011 et en ce qu'il a ordonné la compensation de cette dette avec le dépôt de garantie, de même montant, devant lui être restitué ;

Le débat ne porte plus, en définitive, que sur la question de la remise en état des lieux, dont les appelants demandent à la société inimmée de prendre en charge le coût ;

Les appelants soutiennent à cet égard avoir contribué financièrement à l'installation des ouvrages de clôture, par l'octroi à la société locataire de rabais sur les loyers, d'un montant de 18 800 euros ht pour la première année, de 9 900 euros ht pour la deuxième année, de 23 750 euros ht sur les loyers concernant le bail n° 2 et de 3 850 euros ht concernant le bail n° 3 pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2008, représentant au total un montant cumulé de réfaction de loyer de 56 000 euros ht (66 976 euros ttc) ;

Ils rappellent en outre que l'article 5 du bail n° 2, portant sur le bâtiment industriel du [...] stipule que : «Tous les travaux et embellissements immobiliers ainsi que tous les équipements usuellement considérés comme immeubles par destination, tous les travaux ou embellissements fixés au sol, murs ou plafond, tels que les habillages muraux, les placards, les faux plafonds, les cloisonneries en matériaux modernes tels que l'aluminium, le verre, les panneaux de bois etc.» que le preneur a pu être amené à entreprendre ou à installer demeureront en fin d'occupation la propriété du bailleur sans aucune indemnité à moins que le bailleur ne préfère exiger la remise en état des lieux aux frais du preneur ; Ils précisent enfin que les glissières de sécurité sont attachées au fonds à perpétuelle demeure et répondent à la définition d'immeubles par destination, leur mode de fixation exigeant des moyens très lourds pour assurer leur enlèvement, un engin motorisé étant nécessaire pour arracher du sol les pieux de fixation ; que, de même, le portail,

implanté sur une aire spécialement aménagée, avec massifs de béton pour la fixation des rails, butées, moteurs, cellules de sécurité et arceau de guidage, est relié au sol par son mécanisme de motorisation et doit, par voie de conséquence, rester acquis au bailleur ; quand aux portes sectorielles, elles constituent des éléments de clos du bâtiment ;

La société inimmée fait valoir pour sa part qu'elle a réalisé à son entrée dans les lieux des travaux très importants de peinture, électricité, terrassement, clôture dont elle justifie par les factures versées aux débats à hauteur de 140 830,55 euros ht et qui sont restés acquis au bailleur à son départ des lieux ;

Elle précise avoir installé les équipements litigieux de portail électrique, portes sectionnelles à ouverture rapide sur le site de l'atelier et rails de sécurité sur le terrain à usage de parking pour répondre à des besoins propres à son exploitation et les avoir repris en ayant considéré qu'ils n'étaient pas devenus des immeubles par destination dès lors qu'ils pouvaient être détachés sans être fracturés ou détériorés et sans briser ni dégrader la partie du fonds à laquelle ils étaient attachés ;

Ceci ayant été exposé, il y a lieu de constater, avec les premiers juges, que le bailleur ne justifie pas avoir pris en charge le financement du portail électronique installé en octobre 2008 par la société Mannheim France sur le terrain à usage de parking du [...], objet du bail n° 3 ;

La lettre datée du 23 septembre 2008, signée A.D Mouthon, faisant état d'une participation du bailleur à la nouvelle clôture et au nouveau portail à concurrence d'un trimestre de loyer du [...] (loyer seul hors charges de 23 750 euros ht) et d'un mois du loyer du [...] (3 850 euros ht) est en effet dénuée de toute valeur probante en l'absence d'un quelconque élément de nature à lui conférer date certaine et à justifier qu'elle a bien été adressée à la société Mannheim ;

S'il apparaît par ailleurs que la société locataire a bénéficié de réductions de loyers, il n'est aucunement révélé, à l'examen des baux et des pièces de la procédure, que ces réductions ont été affectées à la fourniture et à la pose du portail électronique équipant le parking du [...] ;

Il est établi que le portail électronique enlevé le 29 septembre 2011 a été remplacé le même jour par la société Mannheim France par un portail mécanique tel que celui existant lors de la prise d'effet du bail et force est de constater que le bailleur ne délore aucune dégradation des suites de ces travaux de dépose et de repose qui ont consisté en définitive en une remise des lieux en leur état antérieur ;

S'agissant en revanche des glissières de sécurité, elles sont disposées en façade du [...], quant aux deux portes sectionnelles à ouverture rapide, elles équipent les entrées du bâtiment du [...] et concernent ainsi les lieux soumis aux stipulations du bail n° 2 lequel prévoit que non seulement les immeubles par destination mais aussi «tous les travaux ou embellissements fixés au sol, murs ou plafond, tels que les habillages muraux, les placards, les faux plafonds, les cloisonneries en matériaux modernes tels que l'aluminium, le verre, les panneaux de bois etc.» que le preneur a pu être amené à entreprendre ou à installer demeureront en fin d'occupation la propriété du bailleur sans aucune indemnité à moins que le bailleur ne préfère exiger la remise en état des lieux aux frais du preneur ;

Par application de cette clause, le bailleur qui n'a pas exprimé à la locataire sa volonté de voir remettre les lieux dans leur état antérieur, est fondé à revendiquer la propriété des équipements installés sur la chose louée et, faute pour la locataire de les avoir laissés en place à son départ, à demander le paiement d'une somme équivalente ;

Par réformation du jugement déferé la société

Mannheim sera en conséquence condamnée à payer aux consorts Mouthon et la Sci André Mouthon la somme de 6 352,50 euros ht pour le remplacement (fourniture et pose) des glissières de sécurité enlevées et la somme de 19 000 euros ht pour le remplacement (fourniture et pose) des deux portes sectionnelles à ouverture rapide ;

L'équité commande de condamner la société Mannheim France au paiement d'une indemnité de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles ; cette dernière succombant à l'appel en supportera les dépens.

### Par ces motifs

Réforme le jugement déferé en ce qu'il a débouté les consorts Mouthon de leur demande subsidiaire en paiement des frais de reconstitution des rails de sécurité et des portes sectionnelles,

Statuant à nouveau dans les limites de l'appel et du seul chef réformé,

Condamne la société Multiple Auto Network Sas exerçant sous le nom commercial Mannheim France à payer aux consorts Mouthon et la Sci André Mouthon :

- la somme de 6 352,50 euros ht pour le remplacement (fourniture et pose) des glissières de sécurité,

- la somme de 19 000 euros ht pour le remplacement (fourniture et pose) des deux portes sectionnelles à ouverture rapide,

Y ajoutant,

Déboute de toute demande contraire aux motifs de l'arrêt,

Condamne la société Multiple Auto Network Sas exerçant sous le nom commercial Mannheim France à payer aux consorts Mouthon et la Sci André Mouthon une indemnité globale de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles et aux dépens de la procédure d'appel qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

## Question écrite au gouvernement portant sur les travaux de rénovation

Question écrite N° 51475 de

M. Jean-Michel Villauré (Socialiste, républicain et citoyen – Haute-Saône)

Le 11 mars 2014

### Texte de la question

M. Jean-Michel Villauré attire l'attention de Mme la ministre de l'Artisanat, du commerce et du tourisme sur régime des baux commerciaux français. Il apparaît qu'en cas de travaux de rénovation d'un local effectués par le locataire avec l'accord du propriétaire, ceux-ci ne soient pas pris en compte lors de la cessation d'activité du locataire. A l'issue d'un dépôt de bilan, le locataire, qui se trouve déjà en situation de précarité financière, n'a aucun droit pour faire reconnaître la plus-value de rénovation qui a été apportée au local loué. Dès lors ne serait-il pas possible d'envisager une prise en charge commune des travaux, partagée entre le bailleur et le preneur mais également de vérifier le régime de taxation de la plus-value réalisée par le bailleur. Il la remercie de bien vouloir étudier cette problématique qui, en l'état actuel, décourage souvent les candidats à l'initiative commerciale.

qu'elles correspondent à une gestion commerciale normale. Le retour ultérieur des biens rénovés au bailleur n'entraîne alors aucune conséquence fiscale chez l'entreprise locataire.

S'agissant du bailleur, il convient de distinguer selon que l'activité de celui-ci relève des bénéfices industriels et commerciaux ou des revenus fonciers. Ainsi, le bailleur exerce une activité relevant des bénéfices industriels et commerciaux notamment lorsque la location porte sur un local commercial ou industriel muni du mobilier ou du matériel nécessaire à l'exploitation, ou lorsque la location porte à la fois sur le fonds de commerce et le local dans lequel il est exploité, ou encore lorsque les conditions contractuelles de la location aboutissent à associer le propriétaire à l'exploitation de l'entreprise locataire (Boi-Bic-Champ-50-20130109, § 60 et suivants).

Dans ces situations, lors du retour gratuit des constructions ou aménagements édités dans le local, le bailleur devra constater un produit imposable, en application du 2 de l'article 38 du Code général des impôts, correspondant à la valeur vénale des constructions ou aménagements concernés. Si les travaux

### Texte de la réponse

L'entreprise qui édifie des constructions ou aménagements sur le sol d'autrui doit en porter le prix de revient à l'actif de ses bilans, alors même que ses droits sur ces constructions ou aménagements ne sont pas ceux d'un propriétaire (CE, arrêt du 7 février 1979, req. n° 08475, RJ n° II, p. 12).

L'entreprise ne peut donc déduire immédiatement de telles dépenses mais, après inscription à son actif, elle peut pratiquer un amortissement dont le taux tient compte de leur durée normale d'utilisation, sous réserve que les travaux de construction et d'aménagement soient réalisés dans le cadre d'une gestion commerciale normale. En cas de retour gratuit de ces biens au bailleur, leur valeur nette comptable peut être déduite des produits d'exploitation de l'entreprise locataire. En cas de retour contre indemnité, l'opération s'analyse en une cession d'éléments d'actif immobilisés. Dans l'hypothèse où les travaux de rénovation engagés par le locataire n'auraient pas la nature d'actifs immobilisés, les dépenses correspondantes peuvent être immédiatement déduites en charges, sous réserve là encore

de rénovation n'ont pas la nature d'actif immobilisé, un produit imposable ne doit être constaté que si lesdits travaux ont eu pour conséquence un accroissement de la valeur du local ou un prolongement notable de sa durée probable d'utilisation. Le produit est alors constaté à raison de la différence entre la valeur réelle des actifs rénovés et leur valeur d'origine. Si le bailleur n'exerce pas une activité relevant des bénéfices industriels et commerciaux, les revenus provenant de la location sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers conformément aux dispositions de l'article 14 du Code général des Impôts. A ce titre et en application des dispositions de l'article 29 du Code général des Impôts, le revenu brut des immeubles ou parties d'immeubles donnés en location, est constitué par le montant des recettes brutes perçues par le propriétaire, augmenté du montant des dépenses incombant normalement à ce dernier et mises par les conventions à la charge des locataires. Ainsi, lorsque certaines dépenses incombant de droit au propriétaire sont mises à la charge du locataire par l'effet des conventions, le remboursement de ces dépenses

# Question écrite au gouvernement portant sur les travaux de rénovation

suite de la page 28

constituent un supplément de loyer imposable en tant que recettes brutes pour le propriétaire. De même, les dépenses qui ont été directement payées à des tiers par le locataire en l'acquit du propriétaire sont imposables dans le chef de ce dernier par disposition expresse de la loi. Toutefois, pour que

les dépenses payées par le locataire soient ajoutées aux recettes brutes du bailleur, il convient que le locataire soit tenu à leur paiement par une clause expresse du bail. Par conséquent, le montant des travaux effectués par le locataire, en l'absence de toute obligation contractuelle, ne peut être

retenu pour la détermination du revenu brut foncier du propriétaire (Boi-Rfpi-Base-10-20-20140113, § 50). Enfin, en tout état de cause, en cas de cession ultérieure du local par le bailleur, la plus-value de cession tiendra compte, via le prix de cession, de l'accroissement de valeur du local cédé issu des travaux

engagés par le locataire. Il peut ainsi être confirmé que l'enrichissement du bailleur à raison des travaux effectués gratuitement par le locataire dans le local loué est toujours pris en compte fiscalement, soit lors du retour des aménagements au bailleur, soit en cas de cession ultérieure du local.

## EXPERTISE // TRIBUNE LIBRE

### Centres commerciaux, centres-villes, commerces de flux...

## RÉFLEXIONS SUR LA CAPACITÉ CONTRIBUTIVE DES ENSEIGNES

*Les loyers sont hétérogènes, mais les valeurs locatives de marché reconstituées sont homogènes lorsqu'on applique un coefficient de commercialité adapté. Ces différents troubles encore parfois les acteurs d'une filière où les uns cherchent de meilleurs rendements et les autres de meilleures conditions locatives... d'autant que d'autres facteurs entrent en ligne de compte. Notamment le niveau de chiffre d'affaires et la capacité contributive des preneurs ; avec des écarts significatifs entre commerçants indépendants et enseignes à qualité d'emplacement équivalente. Utile état des lieux de l'expert illustré de chiffres précis, issus des travaux de la commission commerce de la Rics.*

Par Patrick Colomer, expert près la cour d'appel de Paris, chartered surveyor Mrics (Colomer Expertises)

Selon la Charte de l'expertise, la valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire,
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle,
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le coefficient permettant de reconstituer la valeur locative de marché, appelé fréquemment coefficient de décapitalisation, varie en fonction dudit prix du marché : plus le prix unitaire est élevé, plus celui-ci augmente. Cela s'explique par le fait que plus le chiffre d'affaires augmente, plus la capacité contributive (appelée taux d'effort) est importante. Le coefficient est lié à l'emplacement mais il doit prendre également en compte la destination contractuelle et l'époque de la valorisation. Seul le prix permet de prendre en considération tous ces éléments. Les prix pratiqués (loyers) sont hétérogènes, mais les valeurs locatives de marché reconstituées sont homogènes lorsqu'on applique un coefficient de commercialité adapté (cf. L'Argus de l'Enseigne n° 40 - avril 2011). Cela confirme que la méthode du différentiel de loyer pour calculer une valeur de droit au bail est adaptée d'un point de vue économique.

Le loyer, c'est la rémunération du bailleur, donc du capital, en contrepartie de la mise à disposition du local. Le loyer est payé par le locataire, son taux d'effort (capacité contributive) est donc primordial, surtout en période de

crise. On constate par ailleurs de nombreuses renégociations depuis 2011, notamment hors cadre juridique. Il existe trois types de loyers :

- binaires,
- fixes,
- en proportion seule du chiffre d'affaires : le 100 % variable, qui nous intéresse ici pour notre démonstration.

Les loyers «tout variable» sont fréquemment pratiqués sur le domaine public, dans certains centres commerciaux et plus rarement en centre-ville.

#### 1/ Les concessions sur le domaine public

Les concessions sur le domaine public sont des contrats d'une durée variant entre 5 et 10 ans, en fonction du niveau de l'investissement, sans propriété commerciale. La clientèle ne vient pas pour le locataire, elle est liée au trafic (gare, aéroport...). Ce n'est pas le commerçant mais le bailleur qui génère le flux. La clientèle est plus conditionnée en aéroport qu'en gare en raison des délais d'attente avant d'embarquer. Le coût de fonctionnement est élevé en raison de l'amplitude d'ouverture : 7/7 jours de 7h00 à 22h00 en gare.

Le pourcentage appliqué n'est jamais inférieur à 10 %. Il augmente proportionnellement avec le chiffre d'affaires. Dès que le point mort est dépassé, la capacité contributive du locataire augmente. Les pourcentages de chiffre d'affaires sont supérieurs à ceux des centres commerciaux en raison des contraintes de sécurité. La procédure d'appel d'offre a tendance à faire monter les pourcentages. Les ratios sont hors charges sur le chiffre d'affaires hors taxes.

Les tarifs couramment pratiqués sont :

- restauration : 15 % à 20 % ;
- épicerie : jusqu'à 15 % en gare et 30 % en aéroport ;
- services : 10 % à 15 %.

Conséquence : les prix pratiqués sont plus élevés qu'en boutique car les taux d'effort sont plus élevés.

#### 2/ Les centres commerciaux

Il convient de distinguer ceux qui fonctionnent et ceux qui connaissent des difficultés.

a) Les centres commerciaux qui fonctionnent

Ils ne pratiquent pas le tout variable sauf exception. C'est le cas de La Vallée Village,

situé dans le prolongement de Val d'Europe : un «chic outlet shopping» qui compte 160 boutiques. Il est ouvert le dimanche. Le chiffre d'affaires s'est établi à 370 000 000 € en 2014, soit 20 000 €, le mètre carré de vente. Le panier moyen est compris entre 500 et 1 000 €. Le loyer est de 20 % charges comprises, ce qui représente 4 000 € par mètre carré de vente.

b) Les centres commerciaux connaissant des difficultés

Ils pratiquent le 100 % variable pour les enseignes locomotives, pour les attirer et le plus souvent pour éviter leur départ en fin de bail ou de triennale. Lors des locations nouvelles, ils prévoient un tout variable pendant trois années, puis une faculté de conversion en loyer binaire, les modalités étant généralement les suivantes pour un commerce d'équipement de la personne :

- loyer 100 % variable représentant 8 % du chiffre d'affaires,
- conversion en binaire ensuite, avec un loyer fixe représentant 75 % du variable et un loyer variable réduit de 25 %, soit  $8\% \times 75\% = 6\%$

Dans un centre commercial comme Le Millénaire (Aubervilliers), Burger King a pris à bail en septembre 2015 un local de 737 m<sup>2</sup> avec un loyer variable charges incluses représentant 5 % du chiffre d'affaires jusqu'à 3 000 000 €, et de 5,50 % au-delà.

#### 3/ Les centres-villes

Le tout variable est rare. En septembre 2015 pourtant, H&M a pris à bail les locaux de l'ancien Virgin de la rue Saint-Ferréol, à Marseille, répartis sur trois niveaux, moyennant un loyer variable intégral représentant 12 % du chiffre d'affaires hors taxes.

Qu'est-ce que le taux d'effort ? Quand se transforme-t-il en taux de souffrance ?

Les deux critères essentiels pour apprécier la capacité contributive d'un locataire sont :

- la marge,
- le niveau du chiffre d'affaires.

La clé est la marge brute d'exploitation. Or, le secret des affaires est plus dans la marge que dans le chiffre d'affaires. D'où deux approches différentes, selon la position où l'on se place.

• L'appréciation de la capacité contributive par les enseignes est égale à :

Loyer hors taxes + charges hors taxes  
-----  
Chiffre d'affaires hors taxes

• L'appréciation de la capacité contributive par les bailleurs est égale à :

Loyer ttc + charges ttc  
-----  
Chiffre d'affaires ttc

Plus le chiffre d'affaires par mètre carré est élevé, plus la capacité contributive est importante. Cela s'explique par le fait que la capacité contributive (ou taux d'effort) est corrélée au chiffre d'affaires. En raison du niveau des frais fixes, dès que le point mort est atteint, le pourcentage de loyer supportable augmente de façon exponentielle.

La restauration est un bon exemple car les frais fixes sont élevés. Dans ce secteur, la marge brute d'exploitation est de l'ordre de 75 % à 80 %, mais les frais de personnel représentent 25 % à 30 % du chiffre d'affaires. Si le chiffre d'affaires double, la productivité augmente, les frais de personnel passent à 17 % du chiffre d'affaires.

Il convient par secteur d'activité de distinguer les coûts fixes de ceux variables. Si les coûts variables sont peu importants, un doublement du chiffre d'affaires peut entraîner un quintuplement de l'excédent brut d'exploitation (Ebe).

#### L'approche rentabilité

Le gross operating profit (Gop) est une approche anglo-saxonne qui consiste à calculer la valeur locative par l'approche rentabilité. Elle consiste à déterminer la valeur locative en fonction de la capacité contributive du locataire. La capacité contributive est calculée en additionnant l'Ebe et le loyer. Sur le marché, il est souvent retenu 50 %.

Dans le cadre d'une approche en renouvellement, tout en précisant que cette approche n'est pas prévue par le Code de commerce, il faudrait tenir compte de la rémunération :

- du capital (bailleur),
- du travail (exploitant-locataire),
- du risque (exploitant-locataire),

Dans l'hypothèse d'un tiercement, soit une rémunération identique, la capacité contributive serait de 33 %, ce qui donnerait les valeurs

Suite page 30