

Entreprises

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 01/02/2023

Crédit-bail immobilier

Pour répondre aux besoins des entreprises de disposer de locaux, certains établissements spécialisés proposent la souscription d'un contrat de **crédit-bail immobilier**. Ce type de contrat permet aux entreprises de **louer** un bien immobilier et, dans un second temps, d'en **devenir propriétaire**.

Crédit-bail immobilier : de quoi s'agit-il ?

Le contrat de crédit-bail immobilier correspond à la **mise en location**, par un établissement spécialisé (le crédit-bailleur), **d'un bien immobilier à usage professionnel ou commercial**, au profit d'une entreprise (le crédit-preneur). Cette entreprise a la **possibilité d'acquérir le bien** au plus tard à l'expiration du bail.

Le contrat de crédit-bail immobilier comprend donc **2 éléments essentiels** :

Un **bail** : l'entreprise loue un bien immobilier (ex : local, bureaux, entrepôt) pour exercer son activité. Elle verse des loyers à l'établissement spécialisé (ex : une banque).

Une **promesse unilatérale de vente** : l'établissement spécialisé s'engage à vendre le bien à l'entreprise à l'issue du bail. De son côté, l'entreprise bénéficie d'une **option d'achat**. Autrement dit, elle a la possibilité d'acquérir ou non le bien à un prix fixé à l'avance. Le prix tient compte des loyers déjà versés, on parle de valeur résiduelle.

À savoir

Tout professionnel peut être **crédit-preneur** (société ou entrepreneur individuel) quels que soient sa forme juridique et son secteur d'activité. En revanche, seule une banque ou une société financière spécialisée peut être **crédit-bailleur**.

Un annuaire des sociétés financières habilitées est à votre disposition.

En général, l'opération se déroule de la manière suivante :

Une entreprise choisit un bien immobilier qui correspond à ses besoins et en négocie les conditions d'achat avec son propriétaire (un vendeur).

L'entreprise présente son projet à la société financière (crédit-bailleur) qui est libre d'accepter ou de refuser le dossier. Pour prendre sa décision, le crédit-bailleur se base généralement sur la situation financière de l'entreprise, sa capacité d'endettement et les caractéristiques du bien immobilier.

En cas d'acceptation, la société financière achète le bien immobilier et le loue à l'entreprise pendant une durée déterminée avec possibilité d'achat en fin de bail.

Ce mécanisme permet à l'entreprise de financer un investissement immobilier **sans apport initial**, ni prêt bancaire.

De plus, la dette du crédit-bail **ne figure pas dans le bilan comptable** mais uniquement dans les annexes. Ainsi, le crédit-bail n'affecte pas la capacité d'endettement de l'entreprise qui conserve sa capacité à réaliser des emprunts.

À noter

Le crédit-bail peut porter sur un bien immobilier **en construction**. Dans ce cas, le crédit-preneur conserve la maîtrise d'ouvrage. Il a la possibilité de verser des pré-loyers pendant la construction.

Quelles sont les obligations à respecter ?

Mentions du contrat

Le contrat de crédit-bail immobilier doit comporter **certaines mentions**, notamment :

Identité et coordonnées des parties

Loyers et durée du bail : ils sont librement fixés. Le bailleur peut exiger le versement d'un premier loyer majoré et d'un dépôt de garantie qui sera restitué à la fin du bail.

Montant de la levée d'option : pour l'achat du bien immobilier

Conditions de résiliation anticipée : le locataire peut lever l'option avant l'expiration du crédit-bail, à charge pour lui de verser une indemnité au crédit-bailleur. Une durée minimale de location (au moins 5 ans, le plus souvent) est prévue dans le contrat.

Obligations réciproques des parties

Le locataire (crédit-preneur) a une **obligation de jouissance paisible** du bien et s'engage à assurer le **bon entretien** de l'immeuble. Jusqu'à la levée de l'option, le crédit-preneur ne peut donc pas vendre ou affecter d'une hypothèque le bien loué.

Il ne peut pas non plus céder le contrat de crédit-bail ou sous-louer l'immeuble, sans l'autorisation du crédit-bailleur.

Le crédit-preneur ne peut pas **changer la destination exclusive du bien**, c'est-à-dire, utiliser le bien pour un usage autre que celui initialement prévu. Par exemple, le crédit-preneur ne peut pas utiliser comme local commercial, un immeuble destiné à accueillir des bureaux.

À noter

Le crédit-preneur doit également, en tant que locataire, **assurer les locaux et contracter une assurance responsabilité civile** pour couvrir les risques susceptibles de porter atteinte aux personnes et aux biens appartenant aux tiers.

De plus, le crédit-preneur doit **s'acquitter des loyers** à l'échéance. Dans le cas contraire, il s'expose à ce que le bailleur mette fin au bail.

Le crédit-bailleur a d'abord une **obligation de délivrance** du bien immobilier loué, sans laquelle le contrat de crédit-bail n'aurait plus lieu d'être.

Elle s'accompagne d'une obligation de garantie d'éviction à l'égard du locataire (crédit-preneur). Autrement dit, le crédit-bailleur doit **indemniser le preneur des vices et défauts** de l'immeuble qui en empêchent l'usage, même s'il ne les avait pas connus lors de la conclusion du contrat de crédit-bail.

À noter

Cependant, les parties peuvent **librement déroger** dans le contrat à cette obligation de garantie, notamment si le crédit-preneur réalisait lui-même des travaux de construction de l'immeuble donnée en crédit-bail.

Le crédit-bailleur est tenu à un **devoir de conseil** auprès du crédit-preneur. Ainsi, sa responsabilité peut être engagée lorsqu'il a mis en place un montage financier dont il savait parfaitement qu'il aboutirait à un échec total. Cela peut entraîner la mise à sa charge du passif du crédit-preneur.

Le crédit bailleur est également tenu à un **devoir d'information** auprès du crédit-preneur. Par exemple, il doit l'informer de la nécessité de contracter une assurance, en lui envoyant les documents relatifs à son affiliation à ladite assurance.

À noter

Cependant, cette obligation d'information et de conseil disparaît si le crédit-preneur est un professionnel expérimenté ayant déjà recouru à plusieurs reprises à des opérations de crédit-bail.

Par ailleurs, le crédit-bailleur doit allouer au crédit-preneur, lorsque celui-ci effectue des aménagements ou constructions nouvelles, **une indemnité** égale :

Soit à l'augmentation de valeur enregistrée par le fonds

Soit au coût des matériaux majoré du prix de la main-d'œuvre.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas aux simples améliorations qui ne constituent pas une chose nouvelle et aux simples travaux de rénovation ou de surélévation.

Enfin, du fait de sa qualité de propriétaire, le crédit-bailleur est **responsable des dommages causés à des tiers** par l'immeuble loué, par suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction.

Publicité foncière

Un contrat de crédit-bail immobilier conclu pour une **durée supérieure à 12 ans** doit faire l'objet d'une **publicité** auprès du service de publicité foncière. La publicité doit être effectuée **dans les 3 mois** de la date de l'acte.

Où s'adresser ?

Service de la publicité foncière et de l'enregistrement

Attention

En l'absence de publication, le contrat de crédit bail n'est pas opposable aux tiers.

Cette publicité donne lieu au paiement de la **taxe de publicité foncière**. Le montant de la taxe est fixé à 0,70 % du prix exprimé augmenté des charges imposées au preneur, ou de la valeur locative réelle des biens loués si cette valeur est supérieure au prix augmenté des charges.

Le paiement de la taxe est **à la charge du crédit-bailleur** qui est encore propriétaire du bien au moment de la conclusion du crédit-bail.

Quelles solutions pour le locataire à la fin du crédit-bail ?

À la fin du crédit-bail, le locataire (crédit-preneur) a le choix entre **l'une des 3 alternatives** :

Acquérir l'immeuble : le locataire lève l'option d'achat

Restituer le bien au bailleur : le locataire ne lève pas l'option d'achat, il est tenu de libérer les locaux

Poursuivre la location : le locataire doit obtenir l'accord du crédit-bailleur.

Le contrat de crédit-bail immobilier peut-il être cédé ?

Le crédit-preneur peut céder le contrat de crédit-bail immobilier à un tiers (ex : un investisseur immobilier), à condition d'obtenir **l'accord exprès du crédit-bailleur**. En cas de refus abusif du crédit-bailleur, le crédit-preneur peut obtenir une autorisation judiciaire.

Pour quelles raisons céder le contrat de crédit-bail ?

Le crédit-preneur peut envisager de céder son contrat de crédit bail pour **les raisons suivantes** :

Les charges liées au contrat de crédit-bail sont trop lourdes.

L'immeuble n'a plus d'intérêt pour son exploitation.

Un acheteur fait une proposition financièrement intéressante.

Le crédit-bailleur peut avoir tout intérêt à accepter la cession du contrat de crédit-bail par le crédit-preneur, lorsque celui-ci rencontre des difficultés financières.

Dans ce cas, la cession permet d'assurer la réception des loyers futurs d'un nouveau preneur et ce, sans avoir besoin de verser une indemnité contractuelle de résiliation au crédit-preneur initial.

Quelles sont les conséquences de la cession ?

La cession du contrat de crédit-bail immobilier permet au nouveau preneur de bénéficier, pour la durée restante du contrat en cours, de l'ensemble des droits prévus au contrat (jouissance du bien immobilier, garantie d'éviction, information et conseil du crédit-bailleur...)

Le plus souvent, le contrat de crédit-bail immobilier prévoit que le crédit-preneur restesolidaire du paiement des loyers par le nouveau preneur (le cessionnaire). Autrement dit, il s'engage auprès du crédit-bailleur à payer les loyers si son remplaçant ne respecte son obligation de paiement des loyers.

Quelles règles fiscales s'appliquent au crédit-bail ?

Une opération de crédit-bail immobilier est régie par desrègles fiscales particulières.

Fiscalité sur les loyers

Les loyers versés par le locataire (crédit-preneur) sont descharges déductibles du résultat fiscal (revenu imposable). Toutefois, lorsque le prix prévu de la levée d'option est inférieur au prix du terrain, la fraction égale à l'écart**n'est pas déductible** fiscalement.

Exemple

Le loyer annuel du contrat de crédit bail est fixé à 100 000 € .

Le terrain a été acquis 50 000 € . Le prix de la levée d'option stipulé dans le contrat est de 20 000 € .

La somme des loyers non déductibles est égale à : $50\,000 - 20\,000 = 30\,000$ € .

Au final, le **montant du loyer déductible** sera de $100\,000 - 30\,000 = 70\,000$ € .

Fiscalité de la levée d'option

La levée de l'option d'achat entraîne l'entrée de l'immeuble dans le patrimoine du locataire (crédit-preneur). Le bien est alors inscrit à son bilan **parmi les éléments de** l'actif immobilisé.

Le locataire, désormais propriétaire de l'immeuble, se retrouve dans la même situation fiscale que s'il avait acheté le bien dès la date de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier. Dès lors, il doit **réintégrer une fraction des loyers versés** au résultat fiscal de l'entreprise.

Le montant des réintégrations est obtenu grâce au**calcul suivant** :

Valeur de l'immeuble à la date de conclusion du contrat de crédit-bail immobilier – Montant de la levée d'option – Montant des amortissements que le locataire aurait pratiqués s'il avait été propriétaire du bien dès la date de conclusion du contrat – Montant des loyers non déductibles durant la période de location.

Exemple

Le 1^{er} janvier de l'année N, une entreprise conclut un contrat de crédit-bail immobilier. La valeur de l'immeuble est de 200 000 € (soit 180 000 € + 20 000 € pour le terrain).

Le loyer annuel est égal à 20 000 € .

Le montant de la levée d'option est fixé à 10 000 € .

Le 31 décembre de l'année **N+10**, l'entreprise lève l'option d'achat et compteamortir le bien sur**25 ans**.

Calcul : $200\,000 - 10\,000 - ((180\,000 / 25) * 10) - 10\,000 = 108\,000$

Au moment de la levée d'option, l'entreprise devra effectuer uneréintégration fiscale de 108 000 € .

Toutefois, l'entreprise (crédit-preneur) est **dispensée de la réintégration fiscale** si elle remplit toutes les conditions suivantes :

L'entreprise est une PME

Le bail a été signé entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2015

La durée du crédit-bail s'étend sur au moins 15 ans

L'immeuble est à usage commercial ou industriel et il est situé dans une zone d'aide à finalité régionale ou unezone de revitalisation rurale (ZRR).

Modes de financement

Questions – Réponses

- Quelles sont les règles de la location-gérance d'un fonds de commerce ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Charges déductibles du résultat fiscal d'une entreprise

Pour en savoir plus

- Annuaire des sociétés financières agréées (crédit-bail immobilier)
Source : Association française des sociétés financières

Textes de référence

- Code général des impôts : articles 38 quindecies H à 38 quindecies K
- Code général des impôts : articles 239 sexies A à 239 sexies D
- Code monétaire et financier : articles L313-7 à L313-10



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30