



Bail pour un local bureau

Par Bibiche

Bonjour

J'ai une maison en location meublée les nouveaux locataires me demandent de scinder le loyer en 2 car la maison est adaptée pour avec:

- une partie en bail habitation meublée
- l'autre en bail local bureau pour donner à leur comptable.

Quelles conditions à remplir pour justifier d'un bail local bureau . Quel est le type de bail ? A quoi cela m'engage t-il ? Y a t-il un minimum de temps ?

En vous remerciant par avance

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour

Le plus simple serait d'autoriser vos locataires à sous-louer le bureau.

Ainsi ils se débrouillent avec lui et rien ne change dans le bail en cours.

Par Bibiche

Bonjour

Ce sont les locataires qui utiliseraient une partie de la maison pour leur local bureau et pas une autre personne

Par yapasdequoi

Ils demandent aussi un bail spécial pour la cuisine ? Et un bail pour la salle de bain ? Ce n'est pas sérieux....

Par Bibiche

C'est pour leur comptable car ils vont faire du télétravail

Par morobar

Bonjour,

Quelles conditions à remplir pour justifier d'un bail local bureau . Quel est le type de bail

Ce type de bail n'est pas réglementé.

C'est du pur droit civil, on peut y mettre n'importe quoi.

Il faut donc être prudent, prévoir de le conditionner à la durée du bail meublé, interdire la sous-location; prévoir le renouvellement en parallèle avec celui du bail meublé...

SI vous tenez à vous engager dans cette voie, il me paraît utile de consulter un avocat aux frais de vos locataires.

Par yapasdequoi

Pour le télétravail le comptable prend le prorata de la surface et c'est tout.

Si toutes les personnes en télétravail devaient casser leur bail en 2 ce serait la cata !

Par AGeorges

Bonsoir Bibiche,

Je ne comprends rien.

En général, le télétravail se fait chez soi. Donc le comptable en question travaille chez lui et pas chez ses 'clients'. On ne sait d'ailleurs pas si ledit comptable est indépendant ou a un autre statut. Quand un comptable se déplace chez un client pour faire les comptes, il n'est pas nécessaire de lui faire payer un loyer ou de réserver une pièce du logement.

Si vos locataires ont un comptable, c'est qu'ils ont une société. Certes, ils ont le droit d'héberger leur siège dans leur résidence principale, mais transformer celle-ci en espace de bureau pour accueillir un prestataire ou un salarié, cela fait un changement de destination. C'est possible, mais vous devez l'autoriser. Et il faut le déclarer.

Il me semble que vos locataires essayent de faire passer une partie de leur loyer en tant que frais de société. Une façon de le réduire. Est-ce bien légal ?

A moins que leur comptable cherche un bureau pour s'installer. Mais à ce moment ce n'est pas du télétravail.

Tout cela me semble bien tordu et un peu magouille !

Par morobar

Hello @georges

Vous n'avez pas bien compris l'exposé de la question.

Il est question d'estimer le cout de location pour usage professionnel d'un bureau partie d'un ensemble immobilier, en l'espèce un appartement.

C'est le "comptable", celui qui tient en externe la comptabilité, qui exige une pièce officielle pour enregistrer une dépense.

D'où l'idée d'un bail pour l'habitation et un second bail pour le bureau.

Par AGeorges

@Morobar,

J'ai peur que celui qui n'a pas compris, ce ne soit pas moi.

La présentation de mon dernier message n'était que rhétorique !

Changer la destination d'une partie d'appartement pour isoler un bureau qui servira à héberger 'son' comptable (celui des gens qui habitent là) qui bosserait en télétravail n'a aucun sens.

Des particuliers n'ont pas de comptable ! Pas à ce titre.

Et comme le comptable ne sera pas chez lui, il ne sera pas en télétravail.

Rien n'empêche ces locataires de faire venir, de temps en temps un comptable prestataire pour faire je ne sais quelle comptabilité dans leur logement. De là à lui réserver une pièce, faire un bail à part, changer la destination d'une partie du logement, ce n'est que de la magouille pour faire prendre une partie du loyer en charge dans les comptes d'une société pour ruser avec le fisc. Un loyer de particulier n'est pas déductible des impôts. Pour une société, il réduit les bénéfices donc les impôts.

Par morobar

Toujours rien compris...

Il n'est pas question d'un bureau pour un comptable fantôme.

Il est question que la pièce servant au télétravail soit prise en charge comme cout à transmettre au comptable (en général un expert comptable) qui officie pour les gens en question.

Ce comptable habite peut-être à 1000 kms et ne viendra jamais dans les locaux d'habitation en question.

Par yapasdequoi

Ce que j'ai compris est différent.

Le locataire est en télétravail depuis chez lui... mais pas le comptable.

Ne sachant pas de quel comptable on parle, il est délicat de suggérer une tentative de fraude.

Mais le locataire souhaite justifier ses frais de télétravail dans un but probable de déductions fiscales ou de remboursement par son employeur.

Je ne vois pas l'intérêt de modifier son bail dans cet objectif. Il suffit de calculer un prorata des surfaces et de produire

les quittances du loyer.

C'est ce que font la plupart des télétravailleurs, sans casser les pieds à leur bailleur !

Il va aussi demander un compteur électrique séparé et une facture spécifique pour le chauffage du bureau ? Et aussi un % de la machine à café située dans la cuisine ?!??

Par morobar

Il n'est pas question de remboursement par l'employeur.

Il est clair que les locataires exercent une activité en indépendants.

J'ignore laquelle bien sur.

Mais leur comptable exige une pièce justificative des frais de bureau. C'est autant à déduire comme frais.

Lorsqu'on est artisan ou petit commerçant, on appelle toujours le cabinet de comptabilité "le comptable", en charge des écritures comptables, fiscales, souvent aussi de la paie et des conseils en matière sociale.

Par AGeorges

Bonjour Bibiche,

Si vous voulez bien, reprenons. Il est important de bien définir les contours de votre question car selon les expériences de chaque intervenant, la compréhension peut être différente.

Vous avez des locataires. Ceux-ci seraient "indépendants", par exemple consultants, et en tant que tels, ils font au moins une partie de leur travail à la maison. Le logement leur sert de domiciliation professionnelle. Il ne s'agit pas de télétravail dans ce cas.

Comme ils utilisent le logement comme lieu de travail, ils veulent enregistrer un coût associé dans leur comptabilité.

Par exemple, ils ont réservé une pièce à cet effet. Cela se fait depuis des lustres, et point n'est besoin de couper le bail en deux. Yapasdequoi a très bien expliqué cela.

Leur demande est donc inutile. En plus, couper le logement en deux, avec une destination différente demande une autorisation administrative, vous pourriez être ennuyée si vous pouviez bénéficier d'aides à l'habitation (qui ne s'appliqueraient pas à la partie professionnelle).

Disons que le mot magouille que j'ai utilisé, peut être remplacé par le fameux terme "optimisation fiscale".