



## Achat par particulier d'un local commercial loué

-----  
Par Ash

Bonjour,

J'ai signé un compromis pour l'achat d'un local commercial que j'utiliserai à terme pour mon activité artistique (j'ai le statut d'artiste-auteur), et qui est pour le moment loué: les loyers vont m'aider à amortir mon achat. Ma question est double:

1) Un particulier peut-il acheter un local commercial loué, ou doit-il d'abord monter une structure type société (SCI par exemple) pour pouvoir acheter le bien?

Je sais qu'on ne peut pas acheter un local commercial avec un prêt autre que prêt personnel, et qu'un tel prêt ne peut pas être contracté par un particulier, mais si on achète comptant, est-ce que c'est possible et légal pour un particulier d'acheter un local commercial loué? Acheter comptant pourrait m'éviter d'avoir à passer par une SCI (j'espère!)

2) Est-ce qu'il est plus avantageux d'acheter après avoir monté une SCI (pour pouvoir déclarer les loyers en IS et je crois les déduire des impôts et récupérer la TVA, si j'ai bien compris), ou bien est-ce que les frais et contraintes associés à la création d'une SCI (surtout quand on est novice) annulent les avantages éventuels?

Merci beaucoup pour vos réponses qui me permettront d'y voir plus clair!

A.H, Finistère

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Un particulier peut très bien acheter un local commercial sans mettre en place une structure particulière. C'est un investissement comme un autre.

Rien ne s'oppose non plus à ce que vous financiez l'achat avec un emprunt.

Je pense que vous vous faites des idées qui ne reposent sur rien.

Mais ce à quoi vous n'avez peut-être pas pensé est qu'il pourrait vous être difficile de vous installer dans le local. Le commerçant en place a un bail de neuf ans et, à l'échéance du bail, il a droit au renouvellement ou à une indemnité d'éviction. Le montant de celle-ci peut atteindre celui du fonds de commerce.

-----  
Par Ash

Bonsoir, merci beaucoup pour votre réponse, qui me rassure.

La locataire atteint bientôt l'âge de la retraite: je devrais pouvoir récupérer le local dès la fin du bail (elle aura alors 65 ans), mais merci d'avoir pensé à m'alerter sur cet aspect, en effet car il vaut mieux l'avoir à l'esprit

-----  
Par AGeorges

Bonjour Ash,

Pour ce qui concerne la TVA, cela dépend du local.

Vous ne serez pas soumis à la TVA par défaut (c'est toutefois une option possible) si le local est loué vide.

Si vous n'ajoutez pas de TVA au loyer, le problème de la récupération ne se posera ni pour vous ni pour votre locataire.

Il faut cependant voir l'autre aspect, qui est que si vous faites faire des travaux incluant de la TVA, vous ne pourrez pas la récupérer. C'est donc une analyse financière utile à faire. Si le local ne demande qu'un petit entretien, ne vous cassez pas la tête avec le système de la SCI, les déclarations de TVA et toute cette gestion.

À moins que cela ne vous amuse ...

Et si le local est fourni habillé, vous devez vous soumettre à la TVA. Si votre locataire l'est aussi, ce qu'elle payera en

plus sera récupérable pour elle, donc pas de souci de ce côté.

Et si vous payez de la TVA à l'achat du local, ce sera comme pour les travaux. Sous option TVA vous récupérez, sinon, c'est pour votre poche.

-----  
Par Nihilscio

La locataire atteint bientôt l'âge de la retraite: je devrais pouvoir récupérer le local dès la fin du bail  
Oui si elle vous donne congé et met fin à son activité.

Mais elle peut aussi vendre son fonds de commerce et transmettre son bail à son successeur.

-----  
Par Ash

Merci pour cette précision, oui, c'est vrai qu'elle a acheté le fond et voudra surement le revendre... Son bail se termine en 2027, il n'y aura donc plus de bail et si je devais le renouveler, est-ce que je pourrais mettre en place un bail précaire, et éventuellement racheter le fonds de commerce moi-même?

-----  
Par Ash

Bonjour A Georges, merci pour vos réponses, est-ce que je peux vous demander des précisions?  
"Vous ne serez pas soumis à la TVA par défaut (c'est toutefois une option possible) si le local est loué vide."

Je dois demander à la locataire si les meubles et présentoirs etc. étaient là à son entrée dans le local, je sais juste qu'elle a acheté le fonds. Il me semble que le local était "habillé", et donc dans ce cas la TVA sera obligatoire à acquitter (pas moi) je pense?

"Si vous n'ajoutez pas de TVA au loyer, le problème de la récupération ne se posera ni pour vous ni pour votre locataire. Et si le local est fourni habillé, vous devez vous soumettre à la TVA. Si votre locataire l'est aussi, ce qu'elle payera en plus sera récupérable pour elle, donc pas de souci de ce côté."

le loyer intègre sans doute déjà la TVA: il faut que je le vérifie, donc, et je serai sans doute soumise à la TVA? Rien de ceci n'est précisé dans le compromis je crois

"Si le local ne demande qu'un petit entretien, ne vous cassez pas la tête avec le système de la SCI, les déclarations de TVA et toute cette gestion.

A moins que cela ne vous amuse ..."

Je pense que le local ne demandera pas beaucoup d'entretien non, et je souhaite bien sûr éviter de me compliquer la vie!

"Et si vous payez de la TVA à l'achat du local, ce sera comme pour les travaux. Sous option TVA vous récupérez, sinon, c'est pour votre poche."

Ni l'agence ni le notaire n'ont abordé cette question: est-ce que le notaire pourra me conseiller sur ce point pour trouver la meilleure option pour moi (s'il y a un choix à faire?)

Merci encore pour votre aide!

-----  
Par Nihilscio

Son bail se termine en 2027, il n'y aura donc plus de bail et si je devais le renouveler, est-ce que je pourrais mettre en place un bail précaire, et éventuellement racheter le fonds de commerce moi-même?

Lorsque le bail arrive à expiration, il est tacitement prolongé. Il n'est mis fin au bail que par un congé donné soit par le locataire soit par le bailleur. Le congé donné par le bailleur doit être assorti d'une offre d'indemnité d'éviction. Cette indemnité couvre au minimum les frais de réinstallation dans un autre local.

Si le fonds de commerce a une certaine valeur, la locataire cherchera à le vendre avec le droit au bail. Il y aura possibilité de négocier avec elle pour qu'elle donne congé mais il faudra y mettre le prix.