

Chaque mois, les experts en évaluation immobilière, partenaires de la Lettre M² décryptent, pour vous, l'actualité qui influence l'économie immobilière.



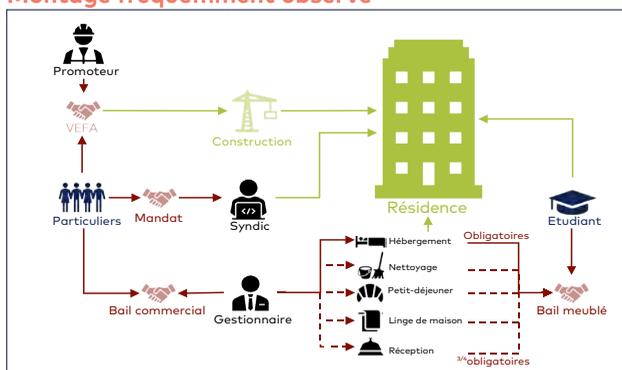
Vincent Sae-Heng,
Expert associé, MRICS
Robine & Associés

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES FIN DU DISPOSITIF CENSI-BOUVARD, DÉBUT DU CONTENTIEUX

L'activité des résidences étudiantes s'inscrit dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard.

Le dispositif mis en place pour 4 ans par la loi de finances pour 2009 a été prolongé jusqu'au 31/12/2014 et proposait divers avantages fiscaux assortis de critères d'éligibilité. Investisseurs urs et exploitants sont majoritairement liés par un bail commercial de 9 ans. Le bailleur bénéficiait du dispositif Censi-Bouvard tout au long du bail. Ce n'est plus le cas pour tout nouveau bail et tout renouvellement qui entraîne la perte du dispositif Censi-Bouvard. De nombreux contentieux sont à prévoir entre exploitants et bailleurs, ces derniers préférant parfois récupérer leur lot plutôt que renouveler le bail commercial sans bénéficier des avantages fiscaux liés au dispositif Censi-Bouvard.

Montage fréquemment observé



Souvent, promoteur, gestionnaire et syndic sont un même opérateur (filiales).

Le gestionnaire exerce une activité de sous-location meublée accompagnée des différents services obligatoires. Le fonds, à caractère para-hôtelier, correspond à l'intégralité de l'immeuble constitué des appartements et de parties communes.

Valeur locative

En fonction des aménagements de l'exploitant et de la configuration des constructions, il conviendra d'apprécier le caractère monovalent ou non de la résidence. De la monovalence découlera la recherche des usages de la branche considérée ou, à l'inverse, des prix couramment pratiqués dans le voisinage. La comparaison étant possible avec les autres lots de la même résidence ou avec des lots dans des résidences voisines, cette méthode est privilégiée.

Indemnité d'éviction

Le préjudice subi du fait de l'éviction d'un lot isolé correspond à une perte de CA et à l'impossibilité d'exploiter l'activité dans un lot ainsi qu'à la perte d'un client.

Le fonds constitue une unité économique d'exploitation et les différents lots ne sont pas des fonds autonomes mais des éléments faisant partie intégrante du fonds¹.

¹ CA PARIS 13/01/2010 JurisData 2010-380776 ; CA PARIS 10 octobre 2012 Lexbase A1098IU9.

² CA, Paris, Pôle 5, ch 3, 2/05/2018 - n° 16/16703.

Indemnité principale

Le preneur perd une partie minoritaire de clientèle et son CA diminuera de manière marginale sans entraîner la destruction du fonds. Néanmoins, le lot évicé n'est en principe pas transférable, il s'agit donc d'une perte. La nature de cette perte étant marginale, nous nous trouvons dans un cas particulier de perte partielle du fonds.

Il convient de valoriser l'ensemble des lots exploités avant de procéder à une ventilation par lot.

C'est donc la méthode par le multiple du CA et celle par l'EBE qui devront s'appliquer².

Indemnités accessoires

Judiciairement, les indemnités accessoires classiques sont retenues. Économiquement, l'éviction emporte des conséquences plus importantes.

En sus des contraintes de gestion que supporte tout bailleur (facturation, suivi de la location...), la société exploitante doit proposer trois des quatre prestations visées au C.G.I pour conserver sa qualification para-hôtelière (et le régime fiscal qui en découle).

La perte d'un lot dégrade les conditions d'amortissement des charges fixes rapprochant celles-ci du seuil de rentabilité.

Les charges sont de 2 ordres :

- **variables**, dépendant du niveau d'activité (frais de nettoyage, frais liés aux prestations de services) ;
- **fixes**, principalement liées au bâti, aux services communs, à la gestion et à la communication.

Les charges variables et le CA diminueront avec l'éviction, tandis que les coûts fixes demeureront par nature inchangés. Ils seront répartis sur les lots restants. L'éviction entraînera une baisse de la rentabilité affectant l'ensemble de la résidence.

Ce préjudice n'est pas indemnisé par l'indemnité de remplacement et pourrait donner lieu à une indemnité complémentaire pour l'inexploitation forcée d'un lot, l'exploitant demeurant tenu par les autres baux en cours. Ce préjudice s'assimile à un trouble d'exploitation représentant le report de charges sur les lots restants (moindre rentabilité du fonds résiduel).