

# Résidences services : comment mettre fin au bail ?



INVESTISSEMENT LOCATIF Par Myrtam Simon

Publié le 03/03/2022 à 07:02 - Mis à jour le 03/03/2022 à 07:02

La crise de la Covid a mis à mal la gestion des résidences services, sans compter les scandales qui éclaboussent ce secteur. Dans quelles conditions un propriétaire-bailleur peut-il mettre un terme au contrat qui le lie à l'exploitant et quel en est le coût ? Les pistes du Revenu.

Victimes par ricochet de la crise sanitaire du Covid-19, les propriétaires-bailleurs d'appartement en résidences gérées de tourisme, pour étudiants, pour seniors, etc. - structures qui ont parfois dû fermer plusieurs mois en 2020 et 2021 - doivent accepter des diminutions de loyers quand d'autres n'en touchent plus depuis des mois.

## A LIRE AUSSI

Publié le 15/01/2022

Loi de finances 2022 et location meublée : quelles nouveautés ?

Publié le 13/02/2022

Résidences de tourisme : comment sauvez les meubles !

Publié le 20/09/2020

Immobilier locatif : comment bien vendre une résidence seniors, étudiants, EHPAD ?

Si certains propriétaires entament des procédures pour obtenir la restitution des loyers ou sont obligés de vendre pour retrouver des liquidités, d'autres préfèrent mettre un terme au bail et gérer eux-mêmes la location. Mais reprendre sa liberté a un coût.

## Sortir du bail sous conditions

Retrouver cette liberté d'action et de gestion ne se fait pas sans conditions, ni contraintes. En achetant un bien dans une résidence gérée, vous avez signé un bail commercial de neuf ans minimum.

Généralement, les baux commerciaux sont signés pour une période de trois ans renouvelables, mais ce n'est pas le cas pour ces biens immobiliers

spécifiques. La durée du bail est plus importante afin de permettre à l'exploitant de développer son activité.

De ce fait, les propriétaires sont enfermés dans un contrat qui devient pesant surtout quand la situation se dégrade. Concrètement, pour mettre fin à vos engagements, vous devez signifier votre intention au moins six mois avant l'expiration du bail en cours ou mettre un terme à la tacite reconduction. Cette décision peut se faire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

## Des conséquences financières importantes

Cette interruption signifie pour l'exploitant une baisse de son activité. Cela ne va pas sans répercussions financières pour le propriétaire qui va devoir régler ce manque à gagner en acquittant une indemnité d'éviction. Celle-ci est en principe précisée dans le contrat, son montant également.

« Cette indemnité peut représenter 100 à 400% du chiffre d'affaires annuel que rapportait l'appartement à l'exploitant, explique Jean de Balincourt, président de Lokizi, spécialiste de la location meublée. Il est cependant difficile pour les propriétaires d'avoir des informations précises sur ces montants car trop souvent les chiffres des exploitants sont invérifiables ». La fixation de cette indemnité est librement déterminée par l'exploitant, aucun texte ne l'encadre, et elle peut être importante.

## Devrez-vous payer l'indemnité d'éviction ?

Cependant, cette indemnité n'est pas due en cas d'inexécution d'une obligation contractuelle du bail sans raison sérieuse et légitime. Le non-paiement de loyers ces derniers mois peut être une raison suffisante. Il faut, dans ce cas, faire jouer la clause résolutoire du contrat par le biais d'un huissier, ou par courrier recommandé avec accusé de réception.

Cependant les situations sont tellement compliquées qu'il est recommandé de se faire assister par un avocat afin de ne pas se retrouver dans une situation qui vous desservirait.

En plus de cette indemnité, vous devrez certainement rembourser la TVA. En effet, lorsque vous achetez un appartement dans une résidence services neuve, il s'agit d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) et vous bénéficiez du remboursement de la TVA. En mettant fin au bail commercial, vous devez rembourser la TVA non amortie (celle-ci s'amortit sur vingt ans), soit 1/20<sup>e</sup> par an au prorata des années restantes.

## Quid de l'avantage fiscal ?

À cela s'ajoute le remboursement de l'avantage fiscal, si vous avez bénéficié, par exemple, du dispositif Censi-Bouvard. Afin d'éviter ces dépenses fiscales, vous pouvez poursuivre cette exploitation en location gérée à condition que le mandat de gestion offre et mentionne les trois services obligatoires sur quatre, à savoir le petit-déjeuner, le ménage, l'accueil et la fourniture de linge.

### Inscrivez-vous à notre newsletter quotidienne

Envoyer

En renseignant votre adresse email, vous acceptez de recevoir nos derniers articles par courriel électronique et prenez connaissance de notre [politique de confidentialité](#). Vous pouvez vous désinscrire à tout moment à l'aide des liens de désinscription ou en nous contactant à l'adresse [spo@le-revenu.com](mailto:spo@le-revenu.com) - RGPD

Attention, il ne faut pas que l'interruption de gestion soit trop longue. « S'il existe une durée de plus d'une année sans bail ou sans substitution de bail type mandat de gestion avec services, l'administration peut exiger le remboursement de la TVA amortie, prévient Jean de Balincourt. Quant à l'avantage fiscal, dans 99% des cas, le propriétaire-bailleur conserve le statut de loueur en meublé professionnel ou non professionnel et son statut n'est pas remis en cause selon le régime fiscal des bénéficiaires industriels et commerciaux ».

En reprenant la gestion de son bien ou en la confiant à un professionnel, le propriétaire retrouve alors le droit de fixer librement le montant du loyer.