

DEDUCTION DE LOYERS A TITRE DE CHARGE FISCALE A L'INSU DU BAILLEUR

Par Pierre ROUSSEAU, avocat, Président SNP Charleroi

De nombreux bailleurs ont déjà eu cette désagréable surprise de recevoir des avis de rectification de l'Administration fiscale.

Ces avis sont fondés sur le fait que leur locataire déduisait à leur insu une partie de leur loyer à titre de charge professionnelle.

Le Juge de Paix de GRIVEGNEE et, ultérieurement, en appel, la 4^{ème} chambre civile du Tribunal de Première Instance de LIEGE (décision parue dans le J.L.M.B. n° 21, année 2000) ont traité de ce problème.

Cette dernière décision est intéressante à plus d'un titre et rappelle diverses règles que nous croyons important d'exposer :

1. Quant à l'obligation d'information de l'affectation professionnelle :

Le Tribunal rappelle préalablement le principe de l'exécution de bonne foi des conventions contenu dans l'article 1134 du Code Civil.

Cet article entraîne un devoir de loyauté et de collaboration.

Le Tribunal motive sa décision comme suit :

« ATTENDU que l'intimée (le bailleur) ne conteste pas le droit qu'avait l'appelant (le preneur qui exerçait une activité professionnelle) de s'installer dans les lieux avec son épouse.

ATTENDU que l'intimée (bailleur) expose qu'à la limite, elle aurait admis que l'appelant (preneur) déduise une part du loyer à titre de charge professionnelle déductible fiscalement.

Qu'elle lui fait, par contre, grief de ne pas l'en avoir informée – ce qui aurait permis d'établir un avenant au bail prévoyant expressément la quote-part professionnelle convenue. »

Le Tribunal s'appuie sur le concept de l'abus de droit et relève notamment que celui-ci peut être considéré établi s'il y a « *disproportion entre l'intérêt servi et l'intérêt lésé* » ou s'il y a « *un avantage disproportionné d'une partie par rapport aux charges corrélatives de l'autre partie* ».

2. Quant à l'avantage disproportionné au profit du preneur par rapport aux charges corrélatives du bailleur :

Il est très justement rappelé le prescrit de l'article 7 § 1^{er} 2^{ème} du Code de l'Impôt sur les revenus en vertu duquel le bailleur a été imposé d'office sur la totalité de la part du loyer excédant le revenu cadastral et non sur les 20 % déclarés par le preneur au titre de charge professionnelle.

Ainsi, le silence du preneur sur l'affectation partielle du bien à titre professionnel a entraîné une imposition d'office prenant en compte la

totalité de la part du loyer à titre de charge professionnelle déductible fiscalement et non les 20 % déclarés par le preneur à titre de charge professionnelle.

La disproportion entre l'avantage pour le preneur et l'inconvénient pour le bailleur est ainsi établie sur base des seules dispositions légales.

3. Quant aux conséquences de l'abus de droit du preneur :

Le dommage à supporter par le preneur peut être aisément circonscrit. Le jugement condamne ainsi le locataire au montant correspondant au supplément d'impôt qu'aurait dû supporter l'intimée (le bailleur) si l'affectation de l'immeuble loué à concurrence de 20 % avait fait l'objet d'une convention enregistrée...

4. Enseignement à tirer d'un tel jugement par les bailleurs :

Aux fins d'éviter le recours à une procédure judiciaire à intenter contre un preneur, une voie simple pourrait être suivie.

Il est sage d'insérer dans le contrat de bail (ce qu'a fait le service juridique du S.N.P. dans la mise sur pied du bail type) l'une ou l'autre des deux clauses reprises infra :

- a) *« Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle.
Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle « solde de tous comptes » ne couvrant pas la présente éventualité. »*
- OU
- b) *« Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle.
Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.
Le preneur ne pourra changer la destination des lieux qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.
Dans ce cas, les parties, pour se conformer aux articles 8 et 7 § 1^{er}, 2 du Code des Impôts sur les revenus, conviennent expressément que la partie du loyer qui correspond à l'activité professionnelle est égale à ... % du loyer total.
Afin que cette répartition soit opposable à l'Administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré. »*

Examinons la clause A :

La sanction au non respect de l'interdiction d'affecter le bien à l'exercice d'une activité professionnelle sera plus lourde que celle fixée par le jugement analysé puisque tous les impôts supplémentaires seront mis à charge du preneur et non plus uniquement le supplément d'impôt qu'aurait dû supporter le bailleur si l'affectation professionnelle avait fait l'objet d'une convention enregistrée.

Relevons également que, très justement, ladite clause veille à écarter l'opposabilité d'une mention « solde de tous comptes » que les parties auraient pu signer à l'issue du contrat.

Les avis de rectification sont bien naturellement postérieurs à la fin des relations contractuelles en manière telle qu'il est sage d'exclure les comptes liés aux éventuels impôts supplémentaires de tous ceux relatifs à la fin des relations contractuelles.

Examinons la clause B

Cette clause rappelle l'obligation d'enregistrement du bail pour que la répartition du loyer (pour la partie professionnelle et pour la partie privée) soit opposable au Fisc.

De plus, il est justement exigé du preneur :

- 1) l'absence de changement de destination des lieux sans le consentement écrit du bailleur ;
- 2) l'absence d'exercice d'une activité professionnelle régie par la loi sur les baux commerciaux.

Il ne faudrait pas que le bailleur « soit piégé » par l'acceptation de l'exercice d'une activité professionnelle qui permettrait ultérieurement au preneur de soutenir que celui-ci ne pouvait ignorer que dans le bien était exercée une profession permettant un contact direct avec le public.

La loi sur les baux commerciaux étant impérative, le bailleur doit donc veiller à ce que l'exercice de l'activité dans son bien ne permette pas, dans celui-ci, un contact direct avec le public (critère retenu pour l'application de cette loi), même s'il autorise une occupation à titre professionnel.

Les propriétaires avertis connaissent le régime particulièrement protecteur pour le preneur de la loi sur les baux commerciaux, notamment en ce qui concerne la durée et la déduction d'indemnités d'éviction en cas de congé donné au locataire commerçant.

5. Conclusion :

En conclusion, nous ne pouvons qu'inviter tout propriétaire à veiller à l'insertion de la clause A ou B reprise supra dans son contrat de bail portant sur la résidence principale.

Ces clauses lui assureront une protection maximale.

Le 21 juin 2000.