



Comment gérer les « auto-factures » et les factures d'avoir adressées par les exploitants concernant la première période de confinement ?

Cette note s'adresse à ceux d'entre vous qui n'avez pas (encore) décidé de confier votre dossier à un avocat.

Vous avez reçu de vos exploitants (Pierre et Vacances, Odalys, CGH...) un courrier (auquel était parfois joint un avenant à retourner signé) vous informant qu'en raison de la crise sanitaire liée à la Covid 19, vos loyers seraient suspendus pendant la période de confinement. Ces courriers évoquent généralement les arguments suivants : fermeture administrative, force majeure, exception d'inexécution...etc. Des courriers similaires sont actuellement adressés concernant la deuxième période de confinement.

Des factures « d'avoires » vous ont été adressées.

Ces factures soulèvent deux questions :

1. Comment les contester (avant d'intenter toute action en justice)?
2. Quel sera le traitement comptable et fiscal de ces loyers Covid ?

1. Comment contester ces auto-facturations ?

Il y a quelques semaines, nous avons posté sur le site de la F NAPRT le succès obtenu sur ce terrain par un collectif CGH. Ayant constaté des anomalies sur les auto-factures, les membres de ce collectif se sont groupés afin de « rectifier » ces anomalies en proposant à chaque bailleur d'adresser une lettre de contestation à l'exploitant, lettre à laquelle était jointe (dans la majorité des cas) une nouvelle facture établie par chaque bailleur.

En effet, d'après la loi, c'est au bailleur d'adresser à son locataire sa facture, nonobstant le fait que pour des raisons de facilités administratives, les baux commerciaux prévoient généralement le mécanisme d'auto-facturation de nature à simplifier les formalités des bailleurs, et notamment des étrangers.

Si vous n'êtes pas d'accord avec leurs baisses de loyers (et donc avec l'avoir que ces exploitants se sont auto-attribués sans votre accord), alors il convient de reprendre la main. Deux possibilités s'offrent à vous :

1.1 Envoi d'une lettre de contestation (option 1)

Vous trouverez en annexe un modèle type de lettre de contestation qu'il vous appartiendra de compléter avec les éléments propres à votre exploitant (option 1)

1.2 Envoi d'une nouvelle facture (option 2)

Pour établir cette facturation, vous pouvez vous inspirer des modèles types de factures établies par votre gestionnaire (ou son service de comptabilité) en supprimant toute référence à un quelconque avoir. Vous l'annexez au courrier recommandé que vous adressez suivant le modèle type en annexe, en modifiant juste la dernière phrase du modèle (option 2).

Pour information, dans le cas du collectif CGH, l'envoi massif par les membres du collectif de factures rectificatives a abouti à un grand succès obtenu sans l'intervention d'une procédure judiciaire : les loyers Covid contestés ont été payés !

2. Traitement comptable et fiscal de ces loyers Covid contestés.

Les revenus BIC sont généralement soumis à la règle de l'engagement, et non à celle de l'encaissement, ce qui veut dire que les loyers sont normalement à comptabiliser parmi les recettes de l'exercice quand ces loyers son dus, et non pas seulement quand ils sont effectivement payés par le locataire.

Cela peut conduire à être imposé sur un revenu « incertain » qui ne sera peut être jamais perçu. La loi comptable prévoit un mécanisme de neutralisation de ces créances incertaines, ces loyers Covid qui vous sont dus mais que l'exploitant à décidé de ne pas vous payer. Il convient de passer en comptabilité une écriture de « provision pour créances douteuses » (c'est-à-dire une charge qui vient en face et pour le même montant que les loyers Covid de façon à les annuler d'un point de vue comptable). Si l'an prochain ces loyers étaient payés, alors bien évidemment votre comptable passerait une écriture de « reprise de provision » (équivalent à une recette).

Le traitement fiscal est le même à la condition que la provision ait bien été comptabilisée. Chaque adhérent devra s'assurer auprès de son comptable du traitement adéquat de cette provision.