

La location de bureau : tout ce qu'il faut savoir

Description

La location de bureau constitue une option privilégiée par bon nombre d'entrepreneurs pour différentes raisons. Aujourd'hui, les [travailleurs indépendants](#) sont également nombreux à rejoindre leurs rangs, surtout lorsqu'ils viennent de se lancer. En effet, l'acquisition d'un bien nécessite généralement un investissement trop important. Il est surtout conseillé d'en louer pour économiser sur le budget sur le court terme. L'adresse pourra servir à la fois de lieu d'exercice et de siège social.

[Me domicilier en ligne](#)

Quel est l'intérêt d'une location de bureau ?

Assurant plus de souplesse et de flexibilité qu'un achat immobilier, la location de bureau a déjà fait ses preuves auprès d'un grand nombre de [chefs d'entreprise](#). Elle leur donne la **possibilité de choisir un local correspondant parfaitement à leurs besoins** :

- Facile d'accès ;
- Situé en centre-ville ou en périphérie ;
- Dans un quartier d'affaires ;
- Disposant d'un parking.

En optant par exemple pour une adresse de prestige, ils paraissent stables, sans toujours l'être, **auprès des partenaires financiers et des clients**. La possibilité de changer plus facilement de [bureau de domiciliation](#) constitue également un grand avantage de la location.

Aussi, en cas de développement d'activité, il sera plus facile de déménager pour s'installer dans un bureau plus spacieux, en respectant tout simplement la durée de préavis. Aujourd'hui, il est même **possible de louer à la journée**, à la demi-journée, voire à l'heure, en cas de besoin.

De plus, la location de bureaux équipés permet aux entrepreneurs de bénéficier d'une fiscalité avantageuse. En effet, l'entreprise supporte un **loyer considéré comme une charge déductible du résultat imposable**.

Bon à savoir : la location de bureau évite également la domiciliation du siège social au domicile du représentant légal de l'entreprise, ce qui lui permet de protéger sa vie privée en gardant son adresse personnelle confidentielle.

En optant pour cette solution, l'entrepreneur peut choisir également la location ponctuelle de bureau, voire **sans bail commercial**, en concluant plutôt, soit un :

- Contrat de [prestation de services](#);
- Bail dérogatoire ;
- Bail mixte.

Quels sont les inconvénients de louer un local commercial propre ?

Souvent, louer un local commercial propre **compromet la capacité d'une jeune entreprise à se développer et à investir**. En effet, les coûts de cette option peuvent vite devenir particulièrement importants. Outre le loyer mensuel, il faudra prévoir le versement d'un dépôt de garantie.

La location de bureau peut donc constituer un frein à la croissance d'une entreprise lorsqu'elle s'avère contraignante. Pour y remédier, les petites entreprises peuvent recourir à la [domiciliation commerciale](#). Cette dernière leur permet de bénéficier d'une adresse administrative prestigieuse, **tout en gagnant en notoriété et en limitant leurs dépenses**, pendant qu'elles mènent leurs activités à domicile.

De plus, cette option de domiciliation leur permet de profiter aussi de **services complémentaires à la carte** :

- La gestion et réexpédition de courrier ;
- Le standard téléphonique ;
- L'assistance juridique et administrative ;
- La location d'une salle de réunion.

Bon à savoir : cette solution leur donne aussi le moyen de se focaliser sur le développement de leurs activités, en confiant les tâches chronophages à une société de domiciliation, à un coût abordable.

Comment mener à bien un projet de location de bureau ?

Si la location de bureau correspond à la situation et aux besoins d'une entreprise, il faudra non seulement préparer des documents, mais également prévoir un budget pour concrétiser le projet. En effet, ce dernier nécessite généralement :

- Divers frais ;
- Une caution ;
- Un dépôt de garantie.

Documents à prévoir

Le locataire du bureau doit fournir au propriétaire :

- Une pièce d'identité ;
- Un [compte d'exploitation](#) prévisionnel ;
- Les statuts de l'entreprise ;
- Un justificatif de domicile ;
- Un justificatif d'activité professionnelle.

Dans le cas où la société serait déjà en activité, il faudrait ajouter à la liste d'autres documents, tels que :

- Le Relevé d'identité bancaire ;
- L'extrait Kbis ;
- Les trois derniers bilans de l'activité.

Quant au bailleur, il doit **annexer au contrat de bail des documents donnant des informations sur le local** :

- Le règlement de copropriété ;
- La surface habitable ;
- La performance énergétique ;
- Le diagnostic technique ;
- L'état des risques technologiques et naturels.

Bon à savoir : il faut détailler la répartition des charges dans le contrat de location. Notons aussi que ce dernier peut être de courte durée. Il peut s'agir d'un bail

professionnel ou d'un bail commercial.

Divers frais à comptabiliser

Le loyer constitue la dépense la plus élevée dans le cadre de la location. Voilà la principale raison pour laquelle il s'agit du premier critère à prendre en compte lors de la recherche du local. **Selon le type de bureau**, l'entrepreneur ou le travailleur indépendant devra encore comptabiliser divers frais, dont :

- Les frais de service annexes (assurance, distribution de courrier, etc.) ;
- Les dépenses liées à l'installation et à l'aménagement ;
- Les charges de fonctionnement (internet, ménage ou encore maintenance des locaux) ;
- Les frais d'acquisition de mobilier ;
- La [taxe foncière](#);
- Les frais de stationnement ;
- Les frais d'agence.

Bon à savoir : concernant les charges de fonctionnement, elles sont généralement déterminées en fonction de la superficie et de la localisation du bureau.

Paievements

De manière générale, **le contrat de location doit indiquer les modalités de paiement** :

- Acompte ;
- Échéances de paiement ;
- Règlement par étapes.

Caution

La caution bancaire constitue un outil qui offre une sécurité juridique au bailleur en cas de défaut de paiement de la part du locataire. Elle est **assez contraignante pour les jeunes entreprises qui viennent de démarrer une activité**.

Le système consiste à **verser sur un compte bloqué l'équivalent de plusieurs mois de loyers** pour que le bailleur puisse demander un débloqué de fonds auprès de la banque en cas d'impayés. Les conditions peuvent varier de manière considérable d'un établissement bancaire à l'autre.

Dépôt de garantie

Outre la caution et le loyer, le propriétaire peut demander encore au locataire le règlement d'un dépôt de garantie. Il s'agit d'une somme garantissant la bonne exécution des obligations financières. Elle sera **restituée au locataire à la fin du contrat**. Souvent, elle équivaut à quelques mois de loyers (entre 3 et 6).

Qu'en est-il de la location de son propre bureau à son entreprise ?

Cette option est tout à fait envisageable pour compléter les revenus qui peuvent être faibles à certaines périodes de la vie de l'entreprise. Elle consiste à **louer une partie de son habitation principale** à cette dernière.

Détails sur l'opération

Pour pouvoir louer son propre bureau à son entreprise, il faut disposer d'un espace aménageable à affecter à l'exercice de l'activité. Il sera ensuite nécessaire de **mettre en place un bail de location** comprenant :

- La surface occupée ;
- Le loyer ;
- La description du bien loué ;
- La durée de la location.

Bon à savoir : la surface occupée devra faire l'objet d'une déclaration aux impôts. Elle servira de base de calcul de la cotisation foncière des entreprises.

Avantages

En louant un bureau à son entreprise, l'entrepreneur peut **payer le loyer quand il le souhaite**. Il faudra tout simplement l'inscrire sur le compte courant d'associé pour générer une charge déductible du bénéfice. Elle ne se traduira pas par une sortie de trésorerie.

Bon à savoir : la location de son propre bureau à son entreprise est aussi une option particulièrement intéressante pour ceux qui bénéficient de l'ARE.

Conséquences fiscales

La location d'un bureau à son entreprise impacte aussi bien l'entrepreneur que l'entreprise. Il convient de savoir que de manière générale, il s'agit d'une **solution qui peut s'avérer intéressante fiscalement**.

Pour l'entreprise

L'entreprise paiera un **loyer qui sera déductible du bénéfice imposable**. Les revenus peuvent être réduits d'un montant de frais forfaitaires. Pour les [sociétés de personnes](#), c'est une solution qui permet de réduire la quote-part de bénéfice de chaque associé.

Pour l'entrepreneur

La location de bureau à son entreprise **rapporte des revenus fonciers à l'entrepreneur**. Cette solution n'impacte alors pas le dispositif de maintien de l'ARE. Si les recettes qui proviennent des loyers restent inférieures à 15 000 euros, le chef d'entreprise sera imposé à l'impôt sur le revenu sur 70 % des loyers encaissés, ce dernier bénéficiant du régime micro-foncier.

A lire aussi: [Bureau virtuel](#)

FAQ

Pourquoi louer des bureaux dans un centre d'affaires ?

En choisissant cette option, un entrepreneur maîtrisera mieux ses dépenses. Il bénéficiera d'un bureau équipé. La climatisation et la ligne téléphonique sont également comprises dans la prestation de services. De plus, le locataire n'aura plus à payer des frais d'entretien ou de ménage en louant un bureau dans un centre d'affaires.

Quelle différence entre le bail professionnel et commercial ?

Comme l'indique son nom, le bail professionnel concerne uniquement un local à usage professionnel. Il s'adresse à des activités qui ne sont ni :

Industrielles ;

Commerciales ;

Agricoles ;

Artisanales.

À l'inverse, le bail commercial est destiné de manière exclusive à ces activités qui viennent d'être citées.

Qui doit s'occuper de la rédaction du contrat de bail ?

Le propriétaire du bien se charge de la rédaction, en respectant un contrat type. Ensuite, le document écrit sera approuvé par le locataire et signé au moins en deux exemplaires par les deux parties. Réglementant leurs actions, il doit contenir un certain nombre d'informations, dont leurs noms et :

L'adresse et le nom du gestionnaire du bien ;

La date de prise d'effet ;

La durée du bail.