

V
8^{av}
101898

PRATIQUE DE L'IMMOBILIER

LE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

RÉGIME SICOMI

Alain Cohen

2^e ÉDITION

MASSON



LE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER — RÉGIME SICOMI —

Chez le même éditeur

Dans la même collection :

La participation des employeurs à l'effort de construction, par A. DURANCE et P. WALET
L'expertise immobilière, par J. BOULEZ
La location-accession, par P. WALET et A. DURANCE
L'agent immobilier, par Ph. L'HOMMÉE
Sociétés d'économie mixte locales, par Ch. ALBOUY
Les baux d'habitation, par J.G. RAFFRAY
Les organismes H.L.M., par J.-L. KECK et P. WALET
Pratique de la fiscalité immobilière, par G. GOUAISLIN
Lotissements et divisions foncières, par J. COURRECH et P. GALAN
Les sûretés dans la vente immobilière, par M. A. MANHES
La construction en volumes, par P. WALET et P. CHAMBELLAND
Agence nationale pour l'aménagement de l'habitat, par H. SAURAT

Dans la collection « Encyclopédie Delmas pour la vie des affaires » :

Agent immobilier, par J.-M. MOYSE et S. PORRI (4^e éd.)
Assurance construction, par H. GASNOS (1^{re} éd.)
Baux commerciaux, par A. MORAND et J. LASSIER (8^e éd.)
Baux d'habitation, par J. VOULET (11^e éd.)
Copropriété, par M. WEISMANN (13^e éd.)
Droit de l'urbanisme, par G. ARAUD et B. RUPIED (1^{re} éd.)
Expropriation, par D. MUSSO (4^e éd.)
Fiscalité immobilière, par L. BROËT et Y. BLAISE (9^e éd.)
Lotissements, par G. ARAUD et J. LOUVET (1^{re} éd.)
Permis de construire, par J.-P. FORGET (2^e éd.)
Loi Méhaignerie, par G. AZEMA (1^{re} éd.)
Expulsions, par F. de ROCCA (1^{re} éd.)

34

1012518

NC

Collection « Pratique de l'Immobilier »
sous la direction de P. Walet

Le crédit-bail immobilier

Régime SICOMI

Alain / COHEN

*Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris
Juriste*

2^e édition

01898

MASSON

Paris Milan Barcelone Mexico
1990

DL-06 11 1990-30677

Tous droits de traduction, d'adaptation et de reproduction par tous procédés réservés pour tous pays.

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective, et d'autre part, les courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'œuvre dans laquelle elles sont incorporées (loi du 11 mars 1957 art. 40 et 41 et Code pénal art. 425).

Des photocopies payantes peuvent être réalisées avec l'accord de l'éditeur. S'adresser au : Centre Français du Copyright, 6 bis, rue Gabriel-Laumain, 75010 Paris. Tél. : 48.24.98.30.

© Masson, Paris, 1989, 1990

ISBN : 2-225-82220-4

ISSN : 0986-4563

MASSON S.A.
MASSON S. p.A.
MASSON S.A.
MASSON EDITORES

120, bd Saint-Germain, 75289 Paris Cedex 06
Via Statuto, 2, 20121 Milano
Balme 151, 08008 Barcelona
Dakota 383, Colonia Napoles, 03810, Mexico D.F.



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	9
--------------------	---

PREMIÈRE PARTIE

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

Chapitre 1. – Les intervenants au crédit-bail immobilier.....	14
I. Preneurs et bailleurs.....	14
A. Les Preneurs	14
1. Option des preneurs.....	14
2. Activité commerciale des preneurs.....	15
3. Preneurs non commerçants.....	15
B. Les Bailleurs	16
1. Activité occasionnelle.....	16
2. Sociétés de crédit-bail ordinaire.....	17
3. SICOMI	17
II. Statut juridique des SICOMI.....	17
A. Caractère commercial de la société.....	17
B. Objet social	18
1. Définition de l'immeuble non équipé à usage industriel et commercial ..	18
2. Cession bail ou lease back	18
3. Location simple.....	19
4. Prises de participation	19
C. Autre réglementation.....	20
1. Dirigeants des SICOMI.....	20
2. Affectation des bénéfices.....	20
III. Statut fiscal des SICOMI.....	20
A. Constitution des SICOMI et augmentation de capital	21
B. Régime de faveur des opérations de crédit-bail immobilier	21
1. Droit commun.....	21
2. Option TVA	21
3. Réfaction des droits d'enregistrement.....	22
4. Lease back	22
C. Réalisation des bénéfices et plus values.....	23
1. Exonération de l'impôt sur bénéfices et plus-values.....	23
2. Absence d'avoir fiscal.....	23
3. Participation des SICOMI dans les SOFERGIE	24
D. La taxe professionnelle.....	24
 Chapitre 2. – Le contrat de crédit-bail immobilier.....	 25
I. Forme du contrat.....	25
A. Protocole sous seings privés et acte notarié	25
1. Contenu du protocole	25
2. Nature juridique du protocole.....	26
B. Protocole sous seings privés ou acte notarié.....	26
1. Enregistrement.....	26
2. Choix de la forme sous seings privés ou notariée	27

C. La publicité des contrats de crédit-bail immobilier	28
1. Publicité facultative ou obligatoire	28
2. L'inopposabilité aux tiers	29
3. Contrôle de la légalité des actes par les Conservateurs	30
D. Aspect fiscal de la publication	31
1. Droits et taxes à la charge du crédit-preneur	31
2. Inscription d'hypothèque par le Trésor	31
3. Position des Conservations en cas de non publication : remise en cause du régime fiscal de faveur	32
II. Mandat et contrat d'entreprise générale	33
A. Le mandat	33
1. Obligations du crédit-preneur	33
2. Responsabilités du mandataire et nature juridique du mandat	35
3. Renonciation du crédit-preneur à tous recours contre le crédit-bailleur ..	35
4. Recevabilité de l'action en garantie décennale exercée par le crédit- preneur	36
B. Le contrat d'entreprise générale	37
1. La responsabilité de constructeur du crédit-preneur	37
2. Réception des travaux et comparaison : Mandat/Entreprise générale	37
III. Application totale ou partielle du statut des baux commerciaux	38
A. Le problème en lui-même	38
1. Exclusion de la résiliation triennale par le preneur	38
2. Clauses de révision des redevances	39
B. Position de la doctrine	39
1. Application du statut	39
2. Non application du statut des baux commerciaux	40
3. Application différenciée du statut des baux commerciaux selon la nature des dispositions	42
C. La jurisprudence	42
1. de 1975 à 1978	42
2. de 1978 à 1980	43
3. Arrêt de la Cour de Cassation du 10 juin 1980	45
D. Conclusion sur la nature juridique du contrat de crédit-bail immobilier ..	45
Chapitre 3. — La gestion et l'occupation de l'immeuble	47
I. La gestion et l'administration de l'immeuble	47
A. Obligations du crédit-preneur	47
1. Responsabilité pour l'entretien et les grosses réparations	47
2. Responsabilité des vices et malfaçons	47
3. Subrogation du crédit-preneur dans les droits et obligations du crédit- bailleur	48
B. Obligations du crédit-bailleur	48
1. Obligation de délivrance du bien loué	48
2. Dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble	49
3. Indemnisation du crédit-preneur par le crédit-bailleur pour les construc- tions nouvelles faites à ses frais	49
II. Le régime juridique des sous-locations	50
A. Le principe de l'interdiction de toute sous-location et ses assouplissements ..	50
1. Le texte	50
2. Les exceptions	51
3. Les mesures d'assouplissements de la règle d'interdiction	52
B. La location gérance du fonds de commerce	53
Chapitre 4. — Les cessions de crédit-bail immobilier	54
I. Le régime juridique des cessions de crédit-bail immobilier concomitantes ou non à la cession d'un fonds de commerce	54
A. La cession du crédit-bail immobilier seul	54
1. Cause des cessions	54
2. Modes de cession	55

3. Contrôle du crédit-bailleur	55
4. Garantie du paiement de la redevance par le crédit-preneur	56
B. La cession du crédit-bail immobilier concomitante à la cession du fonds de commerce	56
1. Le principe de la liberté de cession du fonds de commerce	56
2. L'agrément de la cession par le crédit-bailleur	57
3. Garanties	57
4. Enregistrement et publicité de la cession	57
II. Le régime fiscal des cessions de crédit-bail immobilier	58
A. Détermination du prix de cession du seul contrat de crédit-bail immobilier	58
1. Cessions de bail et de la promesse de vente	59
2. Evaluation par les parties du prix de cession	59
3. Ventilation du droit au bail et de la promesse de vente	60
B. Cession du contrat de crédit-bail et impôt sur les sociétés	60
1. Lettre du Service de la Législation Fiscale du 29 mars 1977	61
2. Arrêt du Conseil d'Etat du 9 février 1979	61
3. Extension de l'arrêt du Conseil d'Etat au crédit-bail immobilier	62
4. Loi de Finances de 1990	63
C. Situation de l'acquéreur en cas de cession de contrat de crédit bail immobilier	63
1. Amortissement du prix de cession du crédit-bail dans la comptabilité de l'acquéreur	63
2. Cession de contrat de crédit-bail immobilier et TVA	64
 Chapitre 5. – <i>Le dénouement de l'opération de crédit-bail immobilier</i>	66
I. La résiliation du crédit-bail immobilier	66
A. Résiliation amiable	66
1. Fondement de la résiliation	66
2. Portée juridique de la résiliation	67
B. Résiliation judiciaire	67
1. Règlement judiciaire ou liquidation des biens du crédit-preneur	67
2. Entreprise en difficulté soumise à la loi du 25 janvier 1985 sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises	68
C. Les conséquences de la résiliation	69
1. Quantum de l'indemnité de résiliation d'un contrat de crédit-bail immobilier	69
2. Le sort de l'immeuble (réglementation avant 1984, note de service de la législation fiscale du 17 février 1984, instruction fiscale du 2 février 1987)	70
II. La levée de l'option anticipée d'achat	72
A. Conditions communes aux levées d'option anticipées ou à terme	73
1. Signification de la levée de la promesse de vente	73
2. Dates et préavis	73
3. Le prix de vente doit être versé	74
4. La vente ne peut être effectuée qu'au profit exclusif du crédit-preneur	74
5. La vente doit être régularisée par acte authentique	75
6. Droits de préemption et acquisition de l'immeuble par le crédit-preneur	75
B. La durée de la période irrévocable d'un contrat de crédit-bail immobilier	76
1. Période irrévocable de 7 ans	76
2. Période irrévocable de 5 ans	76
C. Le coût fiscal d'une levée d'option anticipée	77
1. Le prix d'acquisition de l'immeuble	77
2. Les frais d'acte	78
3. Réintégration et amortissement de l'immeuble après acquisition par le crédit-preneur	78
III. Arrivée du terme du crédit-bail immobilier	79
A. Compatibilité d'une valeur résiduelle faible ou symbolique avec la notion de prix de vente d'immeuble	79
1. Vileté du prix	79
2. Rescision pour lésion	80
B. Conséquences fiscales	80
 CONCLUSION	81

DEUXIÈME PARTIE
QUESTIONS-RÉPONSES

22 questions résolues par les praticiens	83
--	----

TROISIÈME PARTIE
FORMULES

<i>Formule 1</i> : Cadre d'Acte authentique de crédit-bail immobilier	103
<i>Formule 2</i> : Cadre d'Acte de cession de crédit-bail immobilier	119
<i>Formule 3</i> : Cadre d'Acte de vente en exécution d'une promesse de vente de crédit-bail immobilier	124
<i>Formule 4</i> : Cadre d'Acte de sous-location	128

QUATRIÈME PARTIE
TEXTE LÉGISLATIF

Loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail	137
INDEX ALPHABÉTIQUE	139



DERNIERE HEURE (septembre 1990)

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 1991

Le projet de la loi de finances pour 1991 prévoit un alignement progressif du statut fiscal des SICOMI sur le régime de droit commun.

Les bénéfices retirés d'opérations conclues avant le 1^{er} janvier 1991 :

- restent exonérés pour les opérations de crédit bail,
- sont imposés pour les opérations de location simple à hauteur de 20% de leur montant en 1991, 40% en 1992, 60% en 1993, 80% en 1994 et 100% à compter de 1995.

En revanche le projet prévoit que les bénéfices provenant de toutes les opérations de crédit bail ou de location simple conclues à compter du 1^{er} janvier 1991 seront imposés dans les conditions de droit commun dès 1991.

En contrepartie les SICOMI seront libérées des contraintes qui caractérisaient leur statut, telles que :

- l'obligation de distribution des bénéfices exonérés à hauteur de 85% (cf. page 20 § 29 affectation des bénéfices).
- l'obligation de louer des immeubles à usage professionnel non équipés (cf. page 18 § 23 et 24).
- cession réglementée des actifs ne dépassant pas 5% de la valeur nette comptable du patrimoine de la SICOMI (cf. instruction fiscale du 2 février 1987 et page 72 § 129).

Le nouveau statut des SICOMI pourra ainsi se rapprocher de celui des Sociétés de crédit bail ordinaire jusqu'à se confondre avec lui.

Si le projet est adopté par le Parlement (sans que des amendements plus ou moins importants ne l'amendent) le paysage du crédit bail immobilier en sera profondément transformé.

Il n'y aura plus à terme qu'un seul produit et non deux comme c'est le cas actuellement.

Néanmoins de nombreux points d'interrogation subsistent, notamment le régime fiscal des amortissements des SICOMI qui constitue un de leurs derniers avantages. De même qu'en sera t-il de l'avoir fiscal ?

L'alignement progressif des SICOMI sur le droit commun s'inscrit dans l'évolution des Sociétés Financières Françaises conformément aux directives de la CEE et à l'ouverture du grand marché européen pour le 1^{er} janvier 1993.

Les SICOMI françaises pourront en tirer avantage en investissant directement à l'étranger.

Introduction

1. – Le crédit-bail immobilier est dans sa vingtième année. Pour une institution de cette importance, vingt ans ce n'est plus tout à fait la jeunesse, mais déjà bien la maturité. Il est d'ailleurs significatif que les SICOMI et établissements financiers aient voulu souligner cet événement en célébrant récemment, en septembre 1987, le vingtième anniversaire du crédit-bail immobilier. A présent, la plupart des règles de cette institution sont bien rodées, sous l'effet conjugué de la pratique conventionnelle, des lois complémentaires, des instructions administratives et de la jurisprudence.

Cet ouvrage consacré au droit du crédit-bail immobilier sera centré exclusivement sur le régime dit SICOMI, à l'exception de quelques développements très limités au crédit-bail non SICOMI. Trois dates essentielles jalonnent l'histoire du crédit-bail immobilier :

2. – 1962 – La Banque de France refuse aux sociétés de leasing la possibilité d'escompter leurs loyers, pratique financière qui était déjà en vigueur aux Etats-Unis. Celles-ci sont soumises à des règles strictes de financement qui bloquent leur développement. Elles ne pourront, entre 1962 et 1966, que faire appel au moyen terme réescomptable, avec un quota de 50 % de fonds propres et 50 % de fonds d'emprunt. Les autorités monétaires ont par la suite admis que les sociétés de leasing devraient devenir de véritables sociétés de financement, soumises à la réglementation générale du crédit. Ce fut un des objets de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966.

3. – 1966 – Entre-temps, en janvier 1966, la société Prêtobail, société anonyme coopérative à capital variable, fondée par Monsieur Lucien Pfeiffer, devait lancer une vaste enquête auprès de plus de 20 000 PME pour connaître l'intérêt que pouvait représenter le crédit-bail immobilier pour le financement de leurs investissements. La particularité de Prêtobail résidait dans la participation, très à l'honneur dans les années soixante, des utilisateurs (commerçants et industriels) à la gestion d'un groupe financier indépendant des grandes banques de la place. Grâce aux résultats de cette enquête, les deux conditions nécessaires pour le lancement du nouveau produit financier étaient réunies :

- Le cadre légal adapté aux besoins des investissements immobiliers. Ce fut l'objet de la loi du 2 juillet 1966 qui devait étendre le crédit-bail aux immeubles.

- Les besoins des entreprises, notamment des PME, en matière d'investissements immobiliers qui ne pouvaient toujours être réalisés par recours à l'emprunt classique, voire à l'autofinancement.

Prêtobail devait assurer la liaison entre les entreprises utilisatrices et les épargnants en créant une Société Civile Immobilière dénommée « Prêtobail Im-

mobilier ». L'outil était ainsi créé à la mesure des besoins importants des entreprises qui devaient affronter les rigueurs de la compétition internationale.

4. — 1967 — Toutefois, la loi de 1966 devait être complétée par l'ordonnance n° 67837 du 28 sept. 1967 comportant les deux innovations suivantes :

- Une meilleure définition du crédit-bail immobilier puisque l'ordonnance indique nettement les deux éléments essentiels de ce contrat : location avec acquisition de l'immeuble à l'expiration de la période de location. L'ordonnance devait avoir le mérite de préciser les mécanismes d'acquisition par le locataire de l'immeuble.

- Création d'une structure d'accueil, c'est-à-dire les sociétés immobilières pour le Commerce et l'Industrie ou « SICOMI ». Les SICOMI devaient être pour les immeubles professionnels l'équivalent de ce qu'étaient à l'époque les sociétés immobilières d'investissements pour l'habitation.

5. — Cependant, par la suite, la pratique devait restreindre le champ d'application des SICOMI qui n'ont pu intervenir pour financer les immeubles des professions libérales. Les auteurs de l'ordonnance ont entendu donner à ce texte un caractère d'incitation fiscale aux investissements immobiliers, d'où, l'exonération de l'impôt sur les sociétés accordée aux SICOMI pour les bénéfices provenant de la location de leurs immeubles et les plus-values dégagées lors de la cession des immeubles à l'expiration des contrats de crédit-bail.

6. — Les avantages fiscaux conférés par ailleurs aux utilisateurs du crédit-bail immobilier expliquent le succès considérable de la formule. D'après une enquête réalisée en septembre 1974 par la Banque de France, Direction Générale du Crédit¹, les avantages de la fiscalité directe du crédit-bail immobilier sont le plus vivement appréciés, à savoir :

- La déductibilité totale des loyers, ce qui revient à amortir le terrain.

- L'amortissement accéléré des bâtiments, généralement sur 15 ans, alors que la durée moyenne d'amortissement est de 20 ans pour les bâtiments industriels et 25 à 33 ans pour les bâtiments administratifs ou commerciaux.

- Le bénéfice des droits de mutation à taux réduit (soit entre 6 et 7 % au lieu de 19 à 20 % en moyenne pour les ventes d'immeubles).

7. — Les avantages économiques reconnus au crédit-bail immobilier par les entreprises ne sont pas moindres.

- Un financement à 100 % de l'immeuble permet de ne pas obérer les ressources propres de l'entreprise et de les affecter à des investissements de productivité, surtout en cas de démarrage de l'entreprise. Il est devenu courant de citer le cas des entreprises commerciales de distribution (supermarchés ou hypermarchés) qui font largement appel au crédit-bail immobilier parce que ce mode de financement permet d'affecter les fonds propres, en cas de création, à l'acquisition des autres éléments incorporels concomitamment avec des ressources d'emprunt à moyen terme. Mieux encore, d'après l'enquête précitée de 1974, les entreprises étaient fondées à penser que leur capacité d'endettement à terme n'était que peu affectée par le recours au crédit-bail immobilier, sans doute parce que dans les premières années, les prescriptions légales en matière de publicité comptable étaient assez imprécises. Toutefois depuis quatre ans, ce jugement mérite

1. Service de la Documentation Financière d'Entreprise.

d'être nuancé en raison du renforcement des règles de publicité comptable en matière de crédit-bail immobilier¹.

8. — L'appréciation du coût du crédit-bail immobilier, par rapport à celui des emprunts classiques, a pu varier dans le temps. Dans les années 1968 à 1974, le coût du crédit-bail immobilier était jugé plus onéreux par les utilisateurs eux-mêmes, surtout en raison de l'incidence de l'indexation des loyers. Les contrats de crédit-bail immobilier conclus dans ces premières années comportaient des quotités d'indexation comprises entre 50 et 100 %. Ceci signifiait que lorsque la variation de l'indice construction publié par L'INSEE variait de 10 %, le loyer du crédit-bail immobilier augmentait de 5 % si la quotité d'indexation définie dans le contrat était de 50 %. Depuis 1974, les quotités d'indexation des contrats de crédit-bail immobilier se sont progressivement amenuisées pour n'être plus que de 15 % en moyenne en 1987. Il n'est pas rare de voir certains contrats de crédit-bail immobilier sans indexation. La réduction des quotités d'indexation, combinée avec le ralentissement général de l'inflation, explique la compétitivité actuelle du crédit-bail immobilier par rapport aux autres formes de crédit à long terme, d'autant plus que les avantages de la fiscalité directe reconnus au crédit-bail immobilier ne sont pas toujours exactement mesurés, de même que le coût des capitaux propres.

9. — Le succès considérable rencontré par le crédit-bail immobilier peut être mesuré à la lumière de quelques chiffres cités par M. Bey². Les établissements de crédit-bail immobilier ont investi au 3 janvier 1978 pour 27,4 milliards de francs et l'année suivante 32,4 milliards de francs. Les immobilisations nettes inscrites au bilan, en janvier 1982, représentent, en crédit-bail immobilier, pour les banques 42,2 milliards de francs et pour les établissements financiers 5,7 milliards.

10. — Le présent ouvrage est divisé en quatre parties :

— une *première partie* consacrée à la description générale de l'institution : statut des intervenants, contenu et nature du contrat de crédit-bail immobilier, gestion et occupation de l'immeuble, déroulement du contrat jusqu'à son extinction.

— La *deuxième partie* comportera l'examen de cas pratiques ; seront exposés notamment les problèmes rencontrés par les bailleurs ou preneurs. Nous proposerons des solutions qui ont été dégagées par la pratique appuyée dans certains cas par la jurisprudence de la Cour de Cassation et du Conseil d'Etat.

— Dans la *troisième partie*, seront recensées 4 formules d'acte : contrat de crédit-bail immobilier, cession de crédit-bail immobilier, vente en exécution d'une promesse de vente consentie dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, sous-location.

— Dans la *quatrième partie* seront repris les textes de base régissant le crédit-bail immobilier, loi de 1966, ordonnance de 1967 et lois complémentaires plus récentes.

1. Décret n° 83-1020 du 25 novembre 1983.

2. Jurisclasseur Banque 620, novembre 1984.

G - H

Garantie	102-104
Gestion	83
Groupement d'Intérêts Economiques.....	95
Honoraires de notaire	157-175
Hypothèque	54-56

I - J

Immeuble non équipé	23
Indemnité de résiliation.....	119-125
Indexation	67-160
Inopposabilité	50-56
Irrévocable	139-140
Jucidaire.....	159

L - M

Lease back	24-35
Levée d'option d'achat	130-141-166
Liquidation des biens.....	121
Liquidation judiciaire.....	121-164
Locataire.....	74
Location	12-47-77
Location-gérance	97
Loyer	68-72-113
Malfaçons.....	85
Mandat	59-61
Mandataire.....	61

N - O

Nantissement.....	101
Obligations.....	60-87
Occupation.....	82

P - Q

Participation	27-39
Plus-values	37-111-128-171
Préavis	132
Prêt	81-153
Privilège de bailleur d'immeuble	123
Prix forfaitaire	60
Promesse de vente.....	12-45-116-167
Propriété commerciale.....	73-156
Protocole de crédit-bail.....	43-44-45-46

Publicité foncière	47
Quotité d'Indexation	8-43-155

R - S

Recevabilité	63-64
Recours	63-64
Redevance de crédit-bail	37-43-72
Redressement judiciaire	122-163
Règlement judiciaire	121-122
Réintégration	144-149-169
Renonciation	63
Rescision	148
Résiliation de crédit-bail	70-117-125
Résiliation triennale	67
Responsabilité	85
Révision	67-74
SICOMI	15-20-22-159
Signification	131
Société Civile Immobilière	16-134-158
Sous-location	15-91-92-93
Sous Seings Privés	42-45
Subrogation	86

T - V

Taxe professionnelle	40
Taxe de publicité foncière	53-157-165
Tiers	49-54-89
Trésor	53-137
TVA	33-34-116-165
Valeur fiscale ou valeur résiduelle comptable	170-171
Valeur locative	72-74-75
Vices	85
Vileté des prix	147
Valeur résiduelle	162-168
Valeur vénale	161-162

