

EXPLICATIONS POUR RÉDIGER LA PAGE 2

4 CONSISTANCE DU LOCAL

- **Énumérez dans ce cadre tous les éléments constitutifs du local, en distinguant :**

- **la partie principale :**

Doivent figurer sous cette rubrique les éléments (tels que boutique, magasin, bar, salle de restaurant, pièce d'exposition, atelier, bureau, chambre d'hôtel, salle de réception...), et leurs annexes (arrière-boutique, arrière-magasin, laboratoire, chambre froide...) présentant un caractère essentiel pour l'exploitation du fonds (locaux commerciaux) ou l'activité exercée (biens divers) ;

- **les dégagements :** tels que couloirs, sanitaires, vestiaires ;

- **les chantiers, lieux de dépôt, parkings couverts ou découverts, les caves, remises...**

Cas particulier des éléments à usage mixte :

Lorsqu'un même élément est utilisé à la fois pour l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale et à un autre usage (habitation, profession libérale ou salariée à domicile), cet élément doit figurer sur la présente formule modèle CBD pour la totalité de sa surface.

- **Pour chaque élément de la partie principale et des dégagements :**

Précisez :

- son libellé (selon les indications ci-dessus) ;

- le bâtiment :

- lorsque l'élément est situé dans un **immeuble collectif** : portez le numéro ou la lettre indicative du bâtiment (voir les indications données pour le cadre 1),

- lorsque l'élément est rattaché à une maison individuelle :

- portez la lettre « M » s'il est situé dans la « maison » proprement dite,

- inscrivez « AM » s'il est situé en dehors de la « maison » ;

- l'étage : mentionnez, suivant le cas, le ou les numéro(s) d'étage ou la mention SS (sous-sol), RC (rez-de-chaussée) ou E (entresol) ;

- surface : mentionnez la surface de chaque élément, mesurée au sol ou plancher entre murs ou séparations.

- **Utilisez une seule ligne pour chaque pièce ou élément à déclarer**

Toutefois, lorsque sans présenter un caractère exceptionnel, certains locaux, tels que bureaux administratifs, hôtels, cliniques sont relativement importants (partie principale composée de plus d'éléments qu'il n'y a de lignes dans le tableau), groupez sur une seule ligne les éléments de même nature et indiquez le nombre de ces éléments et leur surface globale.

Exemples :

éléments	bâtiment	étage	surface (en m ²)
3 bureaux	A	2	64
5 chantiers	B	RC	960

5 CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

NATURE DE LA CONSTRUCTION : précisez sommairement les matériaux utilisés et le type de construction.

Exemple :

- construction traditionnelle ;

- construction préfabriquée modulaire ;

- construction en brique.

ÉTAT D'ENTRETIEN DU LOCAL : considérez la construction comme étant en :

- **bon état**, si elle n'a besoin d'aucune réparation (construction neuve ou construction ancienne bien entretenue),

- **assez bon état**, si elle n'a besoin que de petites réparations,

- **état passable**, si malgré un entretien régulièrement assuré, elle présente des défauts permanents dus à la vétusté sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité,

- **état médiocre**, si elle a besoin de réparations d'une certaine importance, encore que localisées,

- **mauvais état**, si elle a besoin de grosses réparations dans toutes ses parties.

NOMBRE D'ÉTAGES OCCUPÉS PAR L'ACTIVITÉ : le cas échéant, cumulez les étages des différents bâtiments occupés.

LONGUEUR DE LA FAÇADE SUR RUE : à ne remplir **que pour les locaux en boutique ou en magasin et les locaux assimilés** (ex. : restaurant).

INDICATIONS GÉNÉRALES

- Cet imprimé concerne **tous les immeubles bâtis** qui ne sont ni des locaux d'habitation, ni des locaux servant à l'exercice d'une profession libérale ou salariée à domicile, ni des bâtiments et terrains industriels qui figurent à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale astreinte aux obligations définies à l'article 53 A du Code général des impôts.

Il s'agit donc essentiellement :

- des **locaux commerciaux** ou **artisansaux** (exemples : commerces, magasins, supermarchés, ateliers, salles de spectacles, terrains de camping, hôtels, cliniques, parcs de stationnement...);
 - des **locaux administratifs** occupés par des **administrations**, des **organismes publics** ou **privés**, des **entreprises** ou **sociétés** (exemples : bureaux, locaux techniques...).
- En conséquence, si vous êtes **propriétaire** (ou usufruitier) de biens de l'espèce :
 - vous devez souscrire **une déclaration** modèle **CBD** par local, c'est-à-dire pour chaque immeuble (construction individuelle), ou fraction d'immeuble (local situé dans un immeuble collectif), normalement destiné en raison de son agencement à être utilisé par un même occupant ;
 - vous devez également remplir une déclaration modèle **CBD** pour les **terrains** tels que **chantiers** ou **lieux de dépôt** affectés à un usage commercial, lorsqu'ils sont utilisés par un occupant qui ne dispose par ailleurs d'aucun local sur la même propriété.

Les locaux et biens non occupés doivent être déclarés, compte tenu de leur destination normale.

- **CAS PARTICULIERS :**

1. **Local utilisé par un même occupant à la fois pour l'habitation (ou la profession) et à un autre usage** (commerce, artisanat...). Vous devez rédiger :
 - une déclaration modèle **H1** (maison individuelle) ou modèle **H2** (appartement) pour la partie affectée exclusivement à l'habitation ou à la profession non commerciale ou artisanale ;
 - une déclaration modèle **CBD** pour le surplus.
2. **Locaux ou biens présentant un caractère exceptionnel** (grands hôtels, grands magasins, grands cinémas, grandes cliniques, magasins généraux, sièges sociaux des banques...). Utilisez la déclaration modèle **ME**.
3. **Immeuble collectif appartenant en totalité à un même propriétaire.**

Il est rappelé que, dans ce cas, vous devez souscrire en outre une déclaration récapitulative modèle **R** pour l'ensemble de l'immeuble.

Par contre, cette dernière déclaration est à souscrire par le syndic pour les immeubles en copropriété, ou par la société, lorsque l'immeuble appartient à une société immobilière placée sous le régime de la transparence fiscale.

EXPLICATIONS POUR RÉDIGER LA PAGE 1

1 SITUATION DU LOCAL

COMMUNE : Pour Paris, Marseille et Lyon, indiquez à la suite du nom de la commune, le numéro de l'arrondissement.

COMPLÉMENT D'ADRESSE : Précisez toutes les indications utiles permettant de situer correctement le bien.

2 PROPRIÉTAIRE (ou usufruitier)

Lorsque la propriété du local n'est pas détenue par un propriétaire mais par un **nu-propriétaire** et un **usufruitier**, l'**usufruitier** est la personne qui a le droit d'utiliser le local, alors que le **nu-propriétaire** dispose du bien sans pouvoir l'habiter ni le louer.

BÂTIMENT : Si la propriété comprend plusieurs bâtiments, mentionnez la lettre indicative ou le numéro attribué au bâtiment sur la déclaration modèle **R** (le cas échéant, consultez le syndic ou le représentant de la société) ;

ÉTAGE : Mentionnez, suivant le cas, le numéro de l'étage ou la mention SS (sous-sol), RC (rez-de-chaussée) ou E (entresol) ;

APP. n° : Pour les locaux autres que les boutiques et magasins ayant devanture sur rue, indiquez le numéro du local : si celui-ci n'est pas numéroté, portez la lettre majuscule D (droite), G (gauche) ou F (face) suivant la situation du local par rapport à la montée de l'escalier.

3 OCCUPATION DU LOCAL

Le **code N.A.F.** (Nomenclature d'Activités Française) est établi par l'INSEE.