



## Loyer d'un bail commercial

Vérfié le 29 avril 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de la justice

Lors de la conclusion du contrat de bail commercial, le prix du loyer est fixé librement par les parties, en principe sur la base de la valeur locative des locaux.

### Montant du loyer initial

Le montant initial du loyer n'est pas réglementé et est fixé librement par les parties au contrat.

Le bailleur n'est pas tenu par le loyer du locataire précédent ou par des loyers de référence.

Il est en principe fixé d'après la valeur locative du bien (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31046>).

Le prix du loyer est généralement exprimé en euros annuels hors taxes par mètre carré : par exemple, le loyer d'une boutique de 120 m<sup>2</sup> affichant un prix de 500 €HT correspond à un loyer mensuel de  $(120 \times 500)/12 = 5\,000$  €HT.

les loyers de locaux commerciaux loués nus sont en principe exonérés de TVA, mais le bailleur peut choisir de s'y soumettre. Les loyers des locaux commerciaux équipés sont soumis à la TVA au taux normal de 20 %.

Le prix prend en compte, par exemple, les éléments suivants :

- Caractéristiques du local (emplacement, surface, standing et agencements des locaux...)
- Destination des lieux (nature et nombre des commerces autorisés par le bail)
- Obligations des parties, notamment répartition des taxes et charges de la copropriété
- Facteurs locaux de *commercialité* (enseignes de notoriété, transports par exemple)
- Prix pratiqués dans le voisinage.

Si le bail est prévu pour tous commerces, le loyer est en principe plus élevé que celui d'un bail autorisant seulement une activité définie.

Le versement au bailleur d'un pas-de-porte ou d'un droit d'entrée est en général compensé par un loyer plus faible.

Le contrat de bail peut prévoir le versement par le locataire d'un dépôt de garantie, dont le montant est librement fixé par les parties, visant à garantir au bailleur la bonne exécution du bail et le paiement de sommes dues au bailleur, notamment lors de la restitution des locaux. Ce n'est pas une obligation légale.

### Pas-de-porte

S'il s'agit d'un local vacant, une clause du bail commercial peut prévoir le versement d'un droit d'entrée au bailleur.

Cette somme, librement fixée par les parties, est définitivement acquise au bailleur et n'a pas à être remboursée à la fin du bail.

Elle peut être versée en une seule fois ou par échéances en plus du loyer.

Le pas-de-porte peut être considéré :

- Soit comme un **supplément de loyer** (cas le plus fréquent), permettant au bailleur de se prémunir contre le risque de décalage entre la hausse de loyer et celle de la valeur locative réelle des locaux. Ce supplément sera intégré dans le calcul du loyer lors du renouvellement du bail.
- Soit comme une **indemnité** en contrepartie de certains éléments, notamment d'avantages commerciaux, fournis par le bailleur sans rapport avec le loyer, ou en contrepartie de la dépréciation de la valeur vénale (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R32461>) des locaux.

**▲ Attention** : la nature du pas-de-porte doit être précisée dans le contrat de bail. S'il s'agit d'un supplément de loyer, le locataire peut le déduire de ses bénéfices, en répartissant cette déduction sur une période au moins égale à la durée du bail (par 1/9es par exemple). Mais si ce versement est qualifié d'indemnité, le locataire ne peut ni le déduire, ni l'amortir.

### Révision du loyer en cours de bail

En cours de bail, le loyer peut être révisé selon la révision triennale (légale) ou selon une autre périodicité de révision précisée dans le contrat (clause d'échelle mobile)

#### Révision triennale

Le loyer peut être révisé à la demande du bailleur ou du locataire au bout de 3 ans minimum.

Cette modalité de révision est automatique : il n'est pas nécessaire de la prévoir dans le bail.

Une révision n'est possible que si 3 ans se sont écoulés depuis la date d'entrée en jouissance du locataire (bail d'origine), du renouvellement d'un bail précédent ou la prise d'effet de la précédente révision.

La révision ne peut être demandée qu'une fois la période de 3 ans expirée (soit à partir du lendemain de son expiration). Toute requête faite avant l'expiration de la période triennale est considérée comme nulle.

La demande doit être signifiée par acte d'huissier ou adressée par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) et préciser le montant du loyer demandé.

➔ **À savoir** : la révision du loyer prend effet à la date de demande en révision.

Plafonnement de la révision triennale

La révision triennale est plafonnée.

En effet, la hausse du loyer en cours ne peut pas excéder la variation de l'indice trimestriel de référence (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F20564>) :

- Indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) pour les activités commerciales ou artisanales
- Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les autres activités.

Pour les contrats conclus ou renouvelés depuis septembre 2014, la variation de loyer ne peut conduire à une augmentation supérieure, pour une année, à 10 % du loyer payé au cours de l'année précédente.

Pour déterminer le nouveau loyer lors de la première révision triennale, la formule de calcul est la suivante :

**loyer en cours x (indice du trimestre de la révision/ indice de référence en vigueur au jour de sa fixation initiale)**

Lors des révisions suivantes, il faut prendre en compte l'indice de référence en vigueur à la date de la précédente révision.

Par exemple, un bail signé le 1<sup>er</sup> juin 2008 avec un loyer mensuel de 500 €, basé sur l'ILC, peut être révisé :

- Pour la 1<sup>er</sup> révision triennale : à partir du 2 juin 2011 (avec un ILC de 104,44 au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 et de 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008) suivant le calcul suivant :  $500 \text{ €} \times (104,44 / 100) = 522,22 \text{ €}$
- Pour la 2<sup>de</sup> révision triennale : à partir du 3 juin 2014 (avec un ILC de 108,50 au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 et de 104,44 au 1<sup>er</sup> trimestre 2011) suivant le calcul suivant :  $522,22 \text{ €} \times (108,50 / 104,44) = 542,52 \text{ €}$ .

🔗 **À noter** : l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC), qui servait de référence à la révision triennale des loyers commerciaux et au plafonnement des loyers applicable lors du renouvellement des baux commerciaux ne peut plus être utilisé pour les baux conclus ou renouvelés depuis septembre 2014. Il est toutefois possible de l'utiliser pour l'indexation du loyer (clause d'échelle mobile) sous réserve de certaines précautions.

Déplafonnement de la révision triennale

Le bailleur peut demander le déplafonnement du loyer, ce qui implique que le loyer du bail renouvelé ou en cours peut dépasser la variation de l'indice de référence, en cas de :

- Modification matérielle des facteurs locaux de *commercialité* (augmentation de la population, nouvelles artères, etc.) ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative et ayant eu une incidence favorable réelle sur l'activité commerciale du locataire (hausse du chiffre d'affaires par exemple)
- Déspécialisation du bail par le locataire (changement d'activité).

Pour les contrats conclus ou renouvelés depuis septembre 2014, la variation de loyer ne peut conduire à une augmentation supérieure pour une année, à 10 % du loyer payé au cours de l'année précédente.

Autre périodicité de révision

Lors de la conclusion du bail, les parties peuvent convenir d'une clause d'échelle mobile, permettant l'indexation du loyer sur la variation de l'indice de référence (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F20564>) mentionné dans le contrat.

Sa périodicité est librement déterminée par les parties au contrat, mais elle est souvent à échéance annuelle.

Le loyer est révisé automatiquement lors de l'échéance prévue au contrat, sans intervention du bailleur.

Pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, l'augmentation qui en résulte ne peut pas être, pour une année, supérieure à 10 % du loyer acquitté l'année précédente.

Révision du loyer lors du renouvellement du bail

Quand le contrat de bail arrive à son terme (au bout de 9 ans minimum), le locataire, propriétaire du fonds de commerce exploité dans les locaux, bénéficie du droit de renouvellement, s'il y a exercé son activité depuis plus de 3 ans.

À cette occasion, si le bailleur souhaite modifier le montant du loyer, il doit engager une procédure particulière de renouvellement du contrat de bail (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22854>).

Conséquences du coronavirus

Pour le locataire

Si l'entreprise peut bénéficier du **fond de solidarité** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F35211>), elle peut reporter intégralement ou échelonner paiement du loyer et des factures d'eau, gaz et électricité de ses locaux professionnels et commerciaux.

L'échéance de paiement de ces contrats doit intervenir à partir du 12 mars 2020 jusqu'au 23 juillet 2020.

Aucune pénalité financière, suspension, interruptions ou réduction de fournitures ne s'applique pendant cette période.

Pour le bailleur

Suite à la crise sanitaire du Covid-19, le bailleur peut reporter ou annuler des loyers dus par l'entreprise locataire.

Les conséquences fiscales sont les suivantes :

#### **Revenus fonciers**

Les loyers des baux commerciaux sont des revenus imposables.

Si le bailleur a renoncé ou abandonné les loyers entre 15 avril et le 31 décembre 2020, les revenus fonciers ne seront pas imposables.

L'entreprise locataire ne doit pas avoir de lien de dépendance avec le bailleur.

Les charges correspondant aux éléments de revenus ayant fait l'objet d'un abandon ou d'une renonciation peuvent toujours être déduites.

L'entreprise locataire exploitée par un ascendant, un descendant ou un membre du foyer fiscal du bailleur peut bénéficier de ces dispositions si le bailleur justifie de difficultés de trésorerie de l'entreprise. Il peut justifier ces difficultés par tous moyens.

#### **Bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**

Les abandons de créances de loyer et accessoires afférents à des immeubles loués entre le 15 avril et le 31 décembre 2020 sont déduites du bénéfice net imposable. Il faut que l'entreprise locataire n'ait aucun lien de dépendance avec le bailleur.

Cette disposition s'applique aux exercices clos à compter du 15 avril 2020.

#### **Bénéfices non commerciaux (BNC)**

Les éléments de revenus ayant fait l'objet d'une renonciation ne constituent pas une recette imposable pour le bailleur qui a renoncé à les percevoir.

Dans la situation où le bailleur est soumis au régime de la déclaration contrôlée, les éléments de revenus ayant fait l'objet d'une renonciation ne constituent pas une recette imposable.

Cette disposition s'applique aux exercices clos à compter du 15 avril 2020.

#### **Impôt sur les bénéfices des sociétés et autres personnes morales**

En principe, en cas de déficit subi pendant un exercice, ce déficit est considéré comme une charge de l'exercice suivant et est déduit du nouveau bénéfice.

La limite du montant déductible est de 1 000 000 € majoré de 50 % du montant correspondant au bénéfice imposable dudit exercice excédant ce premier montant.

Pendant la crise du Covid-19, si l'entreprise a bénéficié d'abandons de créances, la limite de 1 000 000 € est majorée du montant de ces abandons de créances.

Cette disposition s'applique aux exercices clos à compter du 15 avril 2020.

#### Textes de référence

- Code de commerce : articles L145-33 à L145-40 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006161267) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006161267>)
- Code de commerce : article R145-1 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006259670&idSectionTA=LEGISCTA000006161460&cidTexte=LEGITEXT000005634379) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006259670&idSectionTA=LEGISCTA000006161460&cidTexte=LEGITEXT000005634379>)
- Code général des impôts : articles 14 à 14B [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197176&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197176&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)  
*Revenus fonciers*
- Code général des impôts : articles 36 à 43 bis [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197183&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197183&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)  
*Détermination des bénéfices imposables*
- Code général des impôts : articles 92 à 92 A [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197204&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197204&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)  
*Bénéfices imposables des professions non commerciales*
- Code général des impôts : articles 209 à 217 septdécies [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006162530&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006162530&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)  
*Impôt sur les bénéfices des sociétés et autres personnes morales*

#### Pour en savoir plus

- Comment évaluer un fonds de commerce ? [↗](http://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/reglementation/developpement-entreprise/droit-affaires/comment-evaluer-un) (<http://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/reglementation/developpement-entreprise/droit-affaires/comment-evaluer-un>)

fonds-de-commerce?

p\_p\_id=webcontentdisplay\_WAR\_cmsportlet\_INSTANCE\_vS5S&total=6&id=909026&Pos=5&categoryName=Vendeur%20d%27un%20fonds%20de%20commerce&idArticle4=70567&idArticle3=70525&idArticle6=70609&idArticle5=70630&idArticle2=70504&idArticle1=70457#parcours-nav-anchor)

*Chambre de commerce et d'industrie de Paris - Île-de-France*

---