



Comment fixer le loyer du bail commercial ?

publié le **12/04/2016**, vu **3804 fois**, Auteur : [David SEMHOUN](#)

Plusieurs éléments sont à prendre en compte en vue de bien fixer le loyer initial du contrat de bail. Le loyer doit-il être forfaitaire ? Variable ? Indexé ?

Plusieurs éléments sont à prendre en compte en vue de bien fixer le loyer initial du contrat de bail. Le loyer doit-il être forfaitaire ? Variable ? Indexé ?

COMMENT FIXER LE LOYER INITIAL DU CONTRAT DE BAIL ?

Le prix est un **élément essentiel** du contrat de bail.

Il comprend **le loyer et les éléments accessoires du loyer, dont les charges**.

Il est librement fixé par la **volonté des parties** mais doit, toutefois, présenter certaines caractéristiques primordiales, dont celle d'être **réel et sérieux**.

En pratique :

? un loyer ni réel ni sérieux (loyer dérisoire) pourra conduire le juge à le requalifier ou à le déclarer nul pour défaut de cause.

? un loyer surévalué ne pourra, en revanche, pas permettre au locataire mal conseillé d'obtenir en justice la révision de celui-ci. En cas de mauvaise négociation en amont, le loyer ne retrouvera un niveau égal à la valeur locative qu'au moment du renouvellement du bail ou suite à la révision légale.

La question se pose donc de savoir comment fixer le loyer et, plus précisément, quel type de loyer proposer dans le contrat de bail :

? Forfaitaire.

? Variable : sous forme de clause-recettes.

? Indexé : sous forme de clause d'échelle mobile.

Chaque type de loyers **doit faire l'objet d'une attention particulière** quant à la clause le stipulant.

LE LOYER FORFAITAIRE : SUR QUELS CRITÈRES L'ÉTABLIR ?

Généralement, le loyer est fixé forfaitairement à un certain montant annuel, **sans référence à la surface louée** ni précision quant à la méthode utilisée.

Il peut également être fixé **en fonction de la surface**.

LE LOYER VARIABLE : LA RÉDACTION D'UNE CLAUSE-RECETTES

La clause-recettes se caractérise par un loyer déterminé **par un pourcentage du chiffre d'affaires** réalisé par le locataire.

Cette pratique du loyer variable **s'est majoritairement développée dans les centres commerciaux**, mais trouve aussi un certain essor pour **les locaux commerciaux situés aux meilleurs emplacements des centres-villes**.

Bien entendu, les parties peuvent librement fixer le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire exclusivement.

Cependant, fixer uniquement le loyer sur la base du chiffre d'affaires peut présenter certains risques ; **il serait dès lors opportun de prévoir une fixation plus sécuritaire pour le bailleur**.

L'assistance d'un avocat est indispensable dans la mesure où la validité de ces clauses est subordonnée au respect des dispositions du Code de commerce, et plus précisément à ses articles L. 145-37 à L. 145-39, relatifs à la révision du loyer, ce qui est précisément le cas de la clause-recettes. **En effet, seront réputées non écrites, les clauses dont l'objet est de faire échec auxdites dispositions**.

LE LOYER INDEXÉ : LA RÉDACTION D'UNE CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE :

La clause d'échelle mobile repose sur un **mécanisme d'indexation en application duquel le loyer est automatiquement révisé**.

Les parties prévoient donc, à des échéances déterminées, la révision automatique du loyer en fonction, du prix d'une denrée, d'un service ou bien encore d'un indice économique ou monétaire, etc.

Le loyer indexé intéresse présente un double intérêt :

? Il protège les parties contre un risque de variation de valeur et de monnaie de paiement.

? Il constitue un mécanisme de révision plus souple que la révision triennale légale.

*En pratique : il convient d'être **particulièrement attentif** lors de la rédaction de telles clauses. En effet, les clauses relatives à la rédaction du loyer sont parfois mal rédigées de sorte que l'existence de la clause d'échelle mobile soit contestée devant les tribunaux, conduisant ainsi à la nullité de ladite clause.*

Très récemment, la Cour de cassation a retenu comme **nulle, une clause d'indexation qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse** (Civ. 3, 14 janvier 2016).

COMMENT DÉTERMINER LE PAIEMENT DU LOYER ?

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le locataire est tenu « *de payer le prix du bail aux termes convenus* ».

Deux éléments doivent être précisés lors de la rédaction du bail commercial :

? la périodicité du paiement du loyer (mensuel ou trimestriel) ;

? s'il est payable à terme échu ou à échoir.

Comment fixer la date et du mode de paiement ?

La détermination est librement fixée par les parties. Elle peut, à ce titre, être mensuelle, trimestrielle, semestrielle, voire annuelle.

Les modalités de paiement ont des **conséquences sur le montant du dépôt de garantie et sur les intérêts que celui-ci peut produire.**

La pratique du pas-de-porte est-elle autorisée ?

Oui, la pratique du pas-de-porte ou « droit d'entrée » est une somme d'argent acquise au bailleur. Elle peut être versée, en une ou plusieurs fois, par le locataire lors de son entrée dans les lieux.

Il s'élève généralement à trois ou six mois de loyers.

Je reste à votre disposition pour tout acte, consultation ou information.

Maître David Semhoun

01.74.30.71.80

contact@nahmiassemhoun.fr

<http://www.nahmiassemhoun.fr>