



## pas de porte sur location .....

Par **willos**, le **10/02/2010** à **11:51**

bonjour,

dans l'hypothèse d'une ouverture de brasserie dans un centre commerciale qui va sortir de terre comment je calcule le montant du pas de porte si je veux céder mon bail.

je m'explique:les locaux sont livrés bruts avec local technique arrivées eau,edf,gaz....

tout le reste est à finir,sol agencement,sanitaires etc.....chauffage,aération.....

étant en location comment je peux récupérer mon investissement ?

sur le montant du pas de porte si je cède mon bail?.....

d'avance merci.

wl

Par **COULOMBEL**, le **10/02/2010** à **16:31**

Bonjour!

....j'apporte un premier élément, le pas-de-porte est comme le premier loyer initial,librement fixé par les parties (propriétaire et locataire).....Il doit être mentionné dans le contrat/

10Février 2010/16h30/.....

Par **willos**, le **10/02/2010** à **16:41**

merci de votre réponse.en fait la je n'ai pas de pas de porte à payer.  
les locaux sont bruts.j'aménage le tout on va dire 70 000 €.

bon moi après étant locataire j'ai un loyer X.

étant en location comment je fais pour récupérer mon investissement de départ moins la

vétusté si je pars au bout de X années..

puis je l'imputer sur le prix du pas de porte qui là sera effectif.

cordialement

wl

Par **COULOMBEL**, le **10/02/2010** à **18:01**

bonjour!

...Le pas de porte est une sorte droit d'entrée, meme si le pas de porte n'a pas de définition légale.

..lorsqu'une personne physique,un commerçant, envisage d'occuper un local commercial,il peut être amené,suivant les circonstances à verser : Un pas de porte au propriétaire des murs lors de la conclusion du bail.Il s'agit dans ce cas d'une clause de bail.

..Le propriétaire et le locataire doivent s'entendre sur la qualification, qu'ils entendent signifier au pas de porte.

...Le pas de porte peut être considéré soit comme un supplément de loyer, soit comme une indemnité sans rapport avec le loyer, soit comme une indemnité correspondant à la contrepartie de la dépréciation de la valeur des locaux.En effet, si le propriétaire souhaite reprendre les locaux,il devra verser au locataire,une importante indemnité d'éviction (pouvant atteindre 3 années de loyer

...Le pas de porte peut être un supplément de loyer et indemnité.

..Si le pas de porte est considéré comme une indemnité, aucune imposition ne frappe l'indemnité qui est considéré comme la contrepartie de la dépréciation de la valeur du local...

..Il m'a été rapporté qu'un pas de porte avait été vendu 200 000€ mais ce commerçant a du payer une plus value de 14000€.De plus, cette personne avait omis de déclarer le vente sur I.R, les impots ont réclamé 7500€.....

10 février 2010/ 17H59/.....

Par **miyako**, le **10/02/2010** à **21:32**

Bonsoir,

et puis ,cela dépend si l'affaire marche ou marche pas ? si l'affaire ne marche pas ,vous ne pourrez rien récupérer .Si elle marche effectivement ,et que le nouveau loyer ne soit pas exorbitant ,le nouvel acquéreur acceptera de payer un pas de porte négocié,dans le cas contraire vous aurez du mal à récupérer quelque chose.D'une façon générale ,on considère qu'au bout de 7/8 ans ,l'investissement doit être amorti .

Amicalement vôtre

suji Kenzo

Par **JURISNOTAIRE**, le **10/02/2010** à **22:41**

Voir définition juridique "denier d'entrée".

Par **COULOMBEL**, le **11/02/2010** à **08:27**

Message à JURISNOTAIRE. Bonjour Maitre.

...je suis allé chercher des informations sur internet, sur le denier, mais je n'ai pas trouvé (outre sur l'église, et moyen-age)

quelque chose qui m'éclaire. Vous vouliez dire, que le pas de porte qui est un droit d'entrée remonte au moyen-age, similaire au denier de l'église ?...Bonne journée!...

Par **willos**, le **11/02/2010** à **09:24**

merci a vous pour vos réponses.

je vais essayer d'être plus clair.

- j'ai l'opportunité d'avoir une superficie dans un centre commercial d'un prix de location X sans droit d'entrée(pas de porte).

cette superficie est brute de pomme.juste arrivée électricité,eau et gaz.

je désire créer un commerce X.donc j'aménage cette surface:éclairage chauffage,agencement ,carrelage sol,déco etc.....

je la crée ,la lance mais ne veux pas y passer plus de trois ans.

l'affaire roule, je cherche un reprenneur.

je suis en location,j'ai trouvé un reprenneur, lui cède mon bail cette fois ci avec pas de porte.

ma question est celle ci:mon investissement X à la création de l'entreprise puis je l'imputé sur le pas de porte....

si non un moyen pour le faire ou suis obligé à priori d'attendre l'amortissement de l'investissement pour céder l'entreprise?

cordialement

wl

Par **COULOMBEL**, le **11/02/2010** à **17:58**

Bonjour !

.....Lorsque vous aurez décidé de partir , après la première

période triennale, vous revendez vos fonds de commerce avec bail inclus, puis, vous estimez que votre pas de porte vaut tant !!

..CE montant est discutable entre les deux parties, vous et le repreneur !..Un pas de porte est très subjectif, car beaucoup de facteurs interviennent, et pas seulement un seul!, par exemple:  
1- l'emplacement de la brasserie.( au bout de la galerie !qui est en impasse, ) ou à coté d'un autre commerce similaire!  
ou au contraire, à l'angle dès l'entrée dans la galerie, personne ne peut éviter de passer devant vous, sans vous voir.

2- le style de l'immeuble .Dans votre cas, c'est une brasserie dans une galerie commerciale ! (fonds commerce clientèle ??).

3- Le nombre de candidats qui vont se présenter lors de la cession du bail!!

4- le loyer qui devra être payé par le nouveau locataire ' (élevé ou raisonnable ).attirera ou éloignera les candidats.

5- Un pas de porte sur les champs Elysées n'a pas la meme valeur qu'un pas de porte , rue de l'impasse!....

6- Votre clientèle fait partie de votre fonds de commerce, mais dans une galerie commerciale, cela rentre et sort. Va et vient?

De plus, s'il faut à la clientèle de monter à l'étage ou pas!

Si votre bilan annuel, c'est à dire si votre marge bénéficiaire est très élevé, vos fonds de commerce vaut automatiquement beaucoup plus et de meme pour le pas de porte, par rapport à un concurrent, qui est au bout de la galerie, et dont personne ne va !!...

..Cela s'estime le moment venu, fonds de commerce avec bail, plus le pas de porte, la reprise vaut tant !! .mais tout est discutable .. BONNE AFFAIRE !!!!

10 février 2010/ 17h54/...

Par **willos**, le **11/02/2010 à 20:28**

encore merci.

maintenant j'espère que je vais être limpide:

je loue un local X pour un prix Y . j'investis une somme Z pour aménager le ledit local .à l'entrée de celui ci je n'ai pas de pas de porte à acheter.

l'activité est lancée.....

je veux m'en séparer :puis je imputer z sur le montant du pas de porte?

peux importe l'emplacement ,la fréquentation ,les commerces aux alentours, s'il fait beau , si j'ai une terrasse.....

cordialement.....

Par **COULOMBEL**, le 11/02/2010 à 20:48

vous voulez porter en compte , car imputer signifie porter une somme au compte de :imputer une dépense Z sur un chapitre du budget ....n'y a t'il pas une erreur de mot.

Par **JURISNOTAIRE**, le 11/02/2010 à 21:31

Bonsoir Willos.

Votre question d'imputation d'amortissements d'aménagements, sur le prix d'une future vente du fonds -et notamment en ce-inclus le droit au bail acquis par vous gratuit- à facturer à un conditionnel acquéreur ou repreneur, est plus un fait conjecturel et comptable;- que juridique. Votre expert-comptable vous éclairera.

Par **miyako**, le 14/02/2010 à 18:46

Bonjour,

Votre pas de porte ,sera fiscalement considéré comme une plus value sans possibilité d'en déduire quoi que ce soit ,surtout au bout de 3 ans.L'investissement s'amortit sur 7 ans et si vous voulez l'amortir dans un délais plus court ,il vous faudra faire un CA en conséquence .Vous ne pourrez vendre en fond de commerce que si votre propriétaire et le règlement du centre le permettent,renseignez vous bien sur ce point.Pour la rédaction de votre contrat de location ,faites vous aider par un avocat ou un notaire spécialisé ,car il y a un certains nombre de clauses à ne pas omettre .Franchement ,vu la conjoncture actuelle faire un investissement aussi important avec l'intention d'y rester que 3 ans ,je ne vois absolument pas comment rentabiliser une telle affaire.Les temps sont révolus ,même très bien placé, où on rentabilisait une affaire brasserie/restauration en très peu de temps ,ce qui permettait de revendre avec un bon bénéfice.Les charges ,les frais de personnel ,les impôts sont de plus en plus élevés et les acquereurs pouvant obtenir des crédits fiables ne courent pas les rues .Si vous faites payer vos consommations hors de prix pour pouvoir récupérer votre mise ,les clients d'aujourd'hui auront vite fait de se le dire et désertent vite votre établissement .Une affaire se vend au CA ,mais aussi avec un coefficient de rentabilité positif.(bénéfice net ).Donc grande prudence par ces temps de crise.

Bon courage  
suji Kenzo

Par **willos**, le 14/02/2010 à 20:26

merci miyako,

entre temps j'ai eu quelques explications.vous me direz si je me trompe.

je loue des locaux bruts ,je les aménage donc je crée un fond de commerce non?.

je veux partir que mon investissement soit amorti ou pas.

donc je revends mon fond de commerce + le pas de porte,non?

cordialement.

ps le siège social en zone franche donc imposition moins élevé?

ne compte absolument pas gruger les clients....