

Entreprises

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 01/02/2023

Bail commercial : fixer et réviser le loyer

Lors de la conclusion du bail commercial, le prix du loyer est fixé librement par les parties. En cours de bail, le loyer est révisé selon différents mécanismes. La révision peut intervenir **tous les 3 ans** à la demande du propriétaire ou **automatiquement** par le biais d'une clause d'échelle mobile. La clause recette permet également l'augmentation du loyer sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires du locataire.

Comment fixer un loyer commercial ?

Le montant **initial** du loyer n'est pas réglementé. Il est **fixé librement** par les parties au contrat. Le propriétaire (appelé bailleur) n'est pas tenu par le loyer du locataire précédent ou par des loyers de référence.

En revanche, lors de la révision du bail ou du renouvellement du bail, le montant du loyer est réglementé.

Les modalités de paiement du loyer sont libres (paiement en début ou en fin de mois, paiement mensuel ou trimestriel).

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 contrat de bail peut prévoir le versement par le locataire d'autres sommes en plus du loyer :

Dépôt de garantie

Pas-de-porte (droit d'entrée).

Le pas-de-porte (ou droit d'entrée) est-il obligatoire ?

Le pas-de-porte correspond au paiement d'un droit d'entrée versé par le locataire (appelé preneur) au propriétaire (appelé bailleur) lors de l'entrée dans les lieux.

Il n'est pas obligatoire et s'applique **aux locaux vacants**.

Le montant du pas-de-porte est librement fixé par les parties et correspond généralement à 3 ou 6 mois de loyers.

Ce droit d'entrée peut être versé **en une fois** ou par échéances en plus du loyer. Il est en général compensé par un loyer plus faible.

Il n'est pas remboursé à la fin du bail.

À savoir

Le montant du pas-de-porte et les modalités de versement doivent être indiqués dans le bail.

Au moment de la rédaction du contrat de bail, le propriétaire et le locataire doivent décider si le pas-de-porte est un supplément de loyer (cas le plus fréquent) ou une indemnité.

Dans cette hypothèse, le pas-de-porte est **pris en compte pour le calcul de la révision triennale** et pour la fixation du loyer du bail renouvelé.

Pour le propriétaire, il constitue un revenu foncier.

Le pas-de-porte est **soumis à la TVA** si le loyer du bail y est lui-même soumis. Le loyer de locaux équipés, c'est-à-dire munis de mobiliers et matériels nécessaires à l'exploitation de l'activité du locataire est soumis à TVA. Si le bailleur bénéficie du régime de franchise en base de TVA, il n'est pas concerné par la déclaration et le paiement de la TVA.

Pour le locataire, le pas-de-porte constitue une charge déductible des résultats en pourcentage de la durée du contrat (1/9^e par an) à condition que le loyer fixé dans le bail soit anormalement bas, c'est-à-dire nettement inférieur à la valeur locative.

Pour le propriétaire, il n'y a pas d'imposition.

Pour le locataire, le pas-de-porte n'est pas une charge déductible et il ne peut pas être amorti.

À noter

Le pas-de-porte est soumis à la contribution sur les revenus locatifs (CRL) de 2,50 %. Elle doit être versée uniquement par les propriétaires personnes morales (c'est-à-dire les sociétés, associations, organismes de droit privé, etc.) si le local est situé dans un immeuble achevé depuis 15 ans au moins et si les revenus de la location ne sont pas soumis à la TVA.

Le loyer commercial est-il soumis à la TVA ?

Les règles concernant la TVA sur les loyers commerciaux sont différentes selon que les locaux loués sont équipés ou nus.

Le propriétaire qui loue des locaux équipés, c'est-à-dire munis de mobiliers, de matériels et installations **nécessaires à l'exploitation de l'activité du locataire** (par exemple, salle de spectacles aménagée pour recevoir des spectateurs) est soumis au taux de TVA égal à 20 %.

Si le propriétaire bénéficie du régime de la franchise en base de TVA, il n'est pas concerné par la déclaration et le paiement de la TVA.

Le propriétaire qui loue des **locaux nus**, c'est-à-dire non munis d'équipements, de mobiliers ou de matériel nécessaires à l'exploitation à laquelle ils sont destinés, est **exonéré de TVA**.

Il peut toutefois opter pour la TVA en adressant une lettre simple au service des impôts des entreprises du lieu de situation des locaux.

Où s'adresser ?

Service des impôts des entreprises (SIE)

À noter

Lorsque la location **ne donne pas lieu** au paiement effectif de la **TVA**, le propriétaire personne morale (sociétés, associations, organismes de droit privé, etc.) doit payer la contribution sur les revenus locatifs (CRL).

Comment réviser le loyer initial du bail commercial ?

En cours de bail, le loyer peut être révisé selon la révision triennale (légale) tous les 3 ans, selon une clause d'échelle mobile (généralement annuelle) ou selon une clause recette.

Révision triennale (révision légale)

Le loyer peut être révisé à la demande du propriétaire (également appelé bailleur) ou du locataire (également appelé preneur). Cette révision n'est pas automatique. Il s'agit d'un droit qui peut être exercé même lorsque le bail ne le prévoit pas.

À quel moment a lieu la révision triennale ?

La révision triennale du loyer peut être demandée par le propriétaire ou le locataire dans **un délai de 3 ans** après l'un des moments suivants :

Entrée du locataire dans les locaux

Renouvellement d'un bail précédent

Prise d'effet de la précédente révision.

La révision est demandée uniquement lorsque la période de 3 ans est expirée (soit à partir du lendemain de son expiration). Aucun délai maximum n'est prévu.

La demande de révision triennale peut aussi intervenir après l'expiration d'un délai de 4 ans, 5 ans ou plus.

La demande de révision doit être transmise par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice) ou par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR). Elle doit préciser le montant du loyer demandé.

Lorsque le locataire accepte la demande de révision du loyer, il peut soit écrire au propriétaire en donnant son accord soit ne rien faire et payer le nouveau loyer.

Calcul du loyer révisé

La révision triennale est établie en tenant compte de l'un des indices suivants :

pour les activités commerciales ou artisanales

pour les autres activités.

À savoir

L'indice trimestriel du coût de la construction (ICC), qui servait de référence à la révision triennale des loyers commerciaux ne peut plus être utilisé pour les baux conclus ou renouvelés depuis septembre 2014.

Les règles de calcul du loyer sont différentes s'il s'agit de la première révision ou d'une révision ultérieure.

La formule de calcul pour obtenir le loyer révisé est la suivante :

Loyer en cours x (dernier indice publié au moment de la révision/ indice de référence lors de la fixation initiale).

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

Exemple

Un bail est signé le 1^{er} octobre 2021 avec un loyer mensuel de 500 € basé sur l'ILC. La première révision triennale intervient au 1^{er} octobre 2024.

Pour obtenir le montant du loyer révisé :

Loyer en cours x (dernier indice publié au moment de la révision/ indice de référence lors de la fixation initiale)

= 500 € x (indice du 2^e trimestre 2024/indice du 2^e trimestre 2021)

= 500 € x (136,72 / 118,41)

= 577,31 €

De nouvelles demandes de révision peuvent être formées tous les 3 ans.

Le délai court à partir du moment où le loyer précédemment révisé est appliqué.

Pour calculer le loyer révisé, il faut prendre en compte l'indice de référence en vigueur **à la date de la dernière révision**.

La formule de calcul pour obtenir le loyer révisé est la suivante :

Loyer en cours x (dernier indice publié au moment de la révision/ indice de référence lors de la dernière révision).

Exemple

Un bail est signé le 1^{er} octobre 2018 avec un loyer mensuel de 500 €, basé sur l'ILC .

Lors de la **1^{re} révision** en octobre 2021, le loyer est fixé à 525,84 € .

= 500 x (indice du 2^e trimestre 2021 / indice du 2^e trimestre 2018)
= 500 x (118,41/112,59)
= 525,84 €

Lors de la **2^e révision triennale** du 1^{er} octobre 2024, il faut appliquer la formule de calcul suivante :

Loyer en cours x (dernier indice publié au moment de la révision/ indice de référence lors de la dernière révision)

= Loyer en cours x (indice du 2^e trimestre 2024 / indice du 2^e trimestre 2021)
= 525,84 x (136,72/118,41)
= 607,15 €

Déplafonnement de la révision triennale

La révision triennale du loyer est en principe plafonnée, c'est-à-dire qu'elle ne peut pas dépasser la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). Cependant, dans certains cas, la révision du loyer est déplafonnée : elle est alors fixée en fonction de la valeur locative.

Le bailleur pourra demander un déplafonnement du loyer dans l'un des cas suivants :

Modification des **facteurs locaux de commercialité** (augmentation de la population, nouvelles artères, rue devenue piétonne, etc.) ayant entraîné une hausse ou une baisse de plus de 10 % de la valeur locative

Clause du contrat concernant la durée du bail

Changement d'activité (appelée) dans le bail effectué par le locataire

Dans ces différents cas, le montant du loyer peut être déplafonné et ainsi correspondre à la **valeur locative** des locaux.

La valeur locative du bien prend en compte les éléments suivants :

Caractéristiques du local (emplacement, surface, standing et agencements des locaux, etc.)

Destination des lieux (nature et nombre des commerces autorisés par le bail, par exemple, boulangerie)

Obligations des parties, notamment répartition des taxes et charges de la copropriété

Facteurs locaux de commercialité

Prix pratiqués dans le voisinage.

Attention

L'augmentation du loyer à la suite du déplafonnement ne peut pas être supérieure, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. On appelle cela le **lissage du loyer**.

Clause d'échelle mobile (ou clause d'indexation)

Variation en fonction d'un indice de référence

Lors de la conclusion du bail, les parties peuvent convenir d'une clause d'échelle mobile (ou clause d'indexation), permettant la variation du loyer en fonction d'un indice de référence mentionné dans le contrat.

L'indice est différent selon l'activité exercée :

Pour les **activités commerciales ou artisanales**, il s'agit de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC).

Pour **les autres activités**, c'est l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

L'indice du coût de la construction (ICC) peut également être utilisé pour l'indexation du loyer dans le cadre d'une clause d'échelle mobile.

La périodicité est librement fixée par les parties au contrat. En pratique, la révision du loyer a souvent lieu chaque année.

Le loyer est alors révisé **automatiquement** lors de l'échéance prévue au contrat, sans intervention du propriétaire (bailleur).

Protection contre une variation trop forte du loyer

Si par le jeu de la clause d'échelle mobile, le loyer augmente ou diminue de plus d'1/4 par rapport au prix précédemment fixé, l'une des parties peut demander la **révision immédiate du loyer**.

Cette demande se fait par lettre recommandée avec AR ou par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice).

Le juge le fixera alors à la valeur locative.

L'augmentation ne pourra pas être supérieure à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Clause-recette

La clause-recette (ou clause à loyer variable) est une clause du bail commercial qui prévoit que le loyer varie en fonction du **chiffre d'affaires du locataire**.

En plus d'une partie variable qui correspond à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire, le loyer comporte souvent une partie fixe (appelée Loyer minimum garanti).

Cette clause est souvent utilisée pour les locaux situés dans les centres commerciaux.

Comment fixer le montant du loyer renouvelé ?

Quand le contrat de bail commercial arrive à son terme (au bout de 9 ans minimum), le locataire bénéficie du droit au renouvellement du bail commercial.

Le montant du loyer renouvelé est calculé de l'une des 2 façons suivantes :

En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou, s'il s'applique, de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). On dit que le loyer est plafonné à la variation de l'ILC ou de l'ILAT.

En fonction de la valeur locative

Lorsque le propriétaire et le locataire ne parviennent pas à un accord, l'une des parties peut saisir :

soit le tribunal judiciaire

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

soit la commission départementale de conciliation (CDC) des baux commerciaux. La CDC compétente est celle du lieu d'exercice du commerce :

Où s'adresser ?

Commission départementale de conciliation

Savoir comment saisir la commission de conciliation départementale des baux commerciaux

La commission est composée de représentants de bailleurs et de commerçants (CCI et CMA) et d'un président neutre.

Pour saisir la commission de conciliation départementale (CDC) des baux commerciaux, il faut :

Envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception à la commission du département d'implantation du commerce

Joindre les coordonnées du bailleur et du locataire et tous les documents relatifs à l'objet de la demande (contrat de bail, relevé de charges, courriers, synthèse du litige et attente des parties...)

La commission rend un avis de manière gratuite et confidentielle.

Une fois saisie, la commission a 3 mois pour statuer.

Plafonnement du loyer à la variation de l'ILC ou de l'ILAT

Le plafonnement du loyer renouvelé signifie que la **variation du loyer ne peut pas dépasser** la variation de l' indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) ou de l' indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) .

La règle du plafonnement s'applique dans les 2 cas suivants :

Lors du **renouvellement du bail 6 mois avant l'expiration du bail** : ce renouvellement s'effectue par un congé donné par le bailleur 6 mois avant la date d'expiration, ou par une demande de renouvellement faite par le locataire 6 mois avant

Lorsque le **bail se poursuit au-delà de 9 ans** tacitement (c'est-à-dire sans congé du propriétaire ou demande de renouvellement par le locataire) sans dépasser 12 ans.

Pour déterminer le loyer dû lors du renouvellement du bail à son terme, il convient de multiplier le loyer initial par le dernier indice connu à la date du renouvellement, puis de le diviser par l'indice publié 9 ans auparavant.

Exemple

Un bail conclu le 1^{er} décembre 2015 a fixé un loyer annuel de 10 000 €. Il vient à expiration le 31 novembre 2024. Il est renouvelé le 1^{er} décembre 2024.

Les indices applicables sont les suivants :

Dernier indice des loyers commerciaux connus (ILC) connu au 1^{er} décembre 2024 : il correspond à celui du 3^e trimestre 2024 égal à 137,71

Indice des loyers commerciaux connus (ILC) publié 9 ans auparavant : il correspond à celui du 3^e trimestre 2015 égal à 108,38

Pour **calculer le nouveau loyer**, il faut appliquer la formule suivante :

Loyer initial x (dernier ILC connu au moment du renouvellement/ILC connu lors de la conclusion du bail)
= 10 000 € x (137,71/108,38) = 12 706 €

Les parties peuvent décider d'exclure le plafonnement du bail commercial au moment de la conclusion du bail ou de son renouvellement.

Cas d'exclusion du plafonnement du loyer

Dans certains cas, le loyer du bail renouvelé peut être fixé sans respecter la règle de plafonnement du loyer. On parle alors de **loyer déplafonné**. Ce dernier est alors fixé à la valeur locative.

Le plafonnement est écarté en raison soit de la durée du bail, soit de la modification notable de la valeur locative.

Déplafonnement lié à la durée du bail

Lorsque le bail est conclu ou renouvelé pour une **durée supérieure à 9 ans**, le loyer du bail renouvelé est déplafonné et fixé à la valeur locative.

Le loyer est également déplafonné lorsque le bail s'est poursuivi au-delà d'une durée de 12 ans en raison de l'inaction des parties. En pratique, le propriétaire n'a pas donné congé et le locataire n'a pas demandé le renouvellement du bail.

Déplafonnement lié à des modifications notables de la valeur locative

Plusieurs éléments permettent de déterminer la **valeur locative d'un loyer renouvelé** :

Caractéristiques du local : situation du local dans l'immeuble où il se trouve, sa surface, son volume, les commodités d'accès pour le public. Lorsque le propriétaire ajoute une surface supplémentaire ou une cave aux locaux loués, le loyer peut être déplafonné.

Destination des lieux : le locataire d'un commerce de bar-tabac obtient en cours de bail l'autorisation du propriétaire de vendre « tous produits de téléphonie ». Le loyer peut être déplafonné lors du renouvellement. Ici c'est l'évolution de l'activité commerciale qui autorise le déplafonnement du loyer.

Obligations respectives des parties. Les modalités d'utilisation des locaux qui peuvent constituer un inconvénient pour le locataire : par exemple, passage commun dans une entrée. En conséquence, la valeur locative va évoluer à la baisse.

Facteurs locaux de commercialité

Améliorations importantes apportées aux lieux loués

La modification **d'un seul de ces éléments** peut justifier le déplafonnement du loyer. Cette modification doit être **notable**, c'est-à-dire suffisamment importante. C'est le juge qui apprécie au cas par cas l'existence de cette modification.

Bail commercial

Questions – Réponses

- Bail commercial et bail professionnel : quel indice de référence utiliser ?
- Comment est calculée la valeur locative d'un local professionnel ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Prolongation ou renouvellement du bail commercial
- Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL)
- Bail commercial : charges et dépenses du locataire et du bailleur

Pour en savoir plus

- Indice du coût de la construction (ICC)
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)
- Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)
- Indice des loyers commerciaux (ILC)
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)
- Comment évaluer un fonds de commerce ?
Source : Chambre de commerce et d'industrie de Paris – Île-de-France

Textes de référence

- Code de commerce : article L145-33
Valeur locative
- Code de commerce : article L145-38
Révision triennale
- Code de commerce : article L145-39
Clause d'échelle mobile
- Code de commerce : articles R145-2 à R145-11
Détermination de la valeur locative
- Code général des impôts : articles 36 à 43 bis
Détermination des bénéfices imposables



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30