

# Pas-de-porte

Note juridique

Le pas-de-porte ou droit d'entrée est la somme que le locataire verse au bailleur lors de son entrée dans les lieux et qui reste définitivement acquise à celui-ci. La perception d'un pas-de-porte peut concerner les locations nouvelles consenties par un propriétaire sur un immeuble à usage commercial.

## 1. Définition et validité du pas-de-porte

### A. Qu'est-ce qu'un pas-de-porte dans un bail ?

Le pas-de-porte est une somme d'argent versée en capital par le preneur au bailleur à titre définitif lors de son entrée en jouissance. La perception d'un pas-de-porte peut concerner les locations nouvelles consenties par un propriétaire sur un immeuble à usage commercial. Son montant échappe à toute réglementation.

Le pas-de-porte doit être distingué du prix de cession du bail (droit au bail) versé directement au locataire-cédant par le cessionnaire du fonds de commerce qui, même s'il recouvre le plus souvent une réalité économique identique, présente une nature juridique différente et demeure étranger aux rapports du preneur et du bailleur.

### B. Reconnaissance de la validité d'un pas-de-porte

Le statut des baux commerciaux est muet sur la possibilité de stipuler un pas-de-porte. La jurisprudence reconnaît cependant sa validité

## 2. Nature du pas-de-porte

Dans l'intention des parties, le pas-de-porte peut être soit une indemnité compensant la perte de valeur vénale de l'immeuble par l'octroi de la propriété commerciale, soit un supplément de loyer.

Il est conseillé aux parties de stipuler expressément et de façon précise dans le bail commercial la nature qu'elles entendent donner au pas-de-porte.

En effet, si cette volonté n'est pas exprimée ou est exprimée de manière insuffisamment explicite, les juges sont libres de déterminer quelle a été l'intention des parties. A cet égard, il convient de noter que les juges ont tendance actuellement à analyser le pas-de-porte comme un supplément de loyer.

### A. Contrepartie d'un avantage consenti au preneur

Les parties peuvent prévoir le versement d'un pas-de-porte en contrepartie d'avantages commerciaux sans rapport avec le loyer. Le pas-de-porte peut correspondre notamment au prix de la propriété commerciale. En effet, le propriétaire, à partir du moment où il donne en location son immeuble ou son local, se trouve assujéti à l'obligation future de renouveler le bail et, sauf versement d'une indemnité d'éviction, le locataire est assuré de rester en place de façon pratiquement définitive. L'immeuble se trouve de ce fait déprécié économiquement par cette charge qui pèse sur le bailleur, charge qui peut le contraindre à devoir déboursé une somme relativement élevée pour récupérer les locaux libres.

En stipulant un pas-de-porte, le bailleur cherche à se prémunir contre cette dépréciation économique de son bien.

### B. Supplément de loyer

Le pas-de-porte peut également s'analyser en un supplément de loyer. Un tel versement permet au bailleur de pallier les inconvénients du

plafonnement instauré par le statut des baux commerciaux, en rattachant davantage le loyer renouvelé à la valeur locative de marché.

Economiquement, le versement de cette somme correspond à la capitalisation de la différence entre la valeur locative réelle des locaux et le loyer que le propriétaire sera effectivement en mesure d'obtenir. Le propriétaire se prémunit, non plus contre la charge pécuniaire du droit au renouvellement, mais contre l'impossibilité future de maintenir un loyer correspondant à la valeur locative du marché.

En d'autres termes, en stipulant un pas-de-porte, le bailleur tâche d'obtenir par avance une somme correspondant à cette dépréciation future du revenu que lui procure l'immeuble.

### 3. Conséquence de la nature du pas-de-porte

---

#### A. Sur la modification du loyer

La détermination de la nature d'un pas de porte stipulé dans un bail commercial n'est pas sans conséquence sur l'évolution du loyer. La détermination de sa nature exacte a une incidence sur les modalités ultérieures de fixation du prix lors des révisions triennales ou au moment du renouvellement du bail.

- Si le pas-de-porte constitue simplement la rémunération d'avantages de nature diverse ou la contrepartie du droit au renouvellement du bail, il n'entre pas en ligne de compte dans les calculs relatifs au loyer.
- Si le pas-de-porte constitue un supplément de loyer, il aura une incidence :

**Lors de la révision triennale du loyer :** il est admis qu'une fraction du montant du pas-de-porte soit prise en compte dans le loyer d'origine pour maintenir la correspondance avec la valeur locative. « *Ainsi, lorsqu'un contrat de 9 ans a été consenti moyennant un loyer de 3500 € et le paiement d'une somme de 2700 €, l'expert appelé à fixer le prix du bail lors de sa révision pourrait admettre que le véritable loyer est de :  $3500 + (2700/9) = 3800$  € et rejeter toute augmentation du loyer dès lors que la valeur locative des lieux est inférieure ou égale à ce chiffre* » (La Revue Fiduciaire, Hors-série juridique, décembre 2010).

**Lors du renouvellement du bail :** l'indice servant à la fixation du prix du bail renouvelé s'applique à la somme du loyer périodique et du supplément versé en capital (pas-de-porte). Ainsi, la jurisprudence considère que le loyer doit être déplafonné lors du renouvellement lorsque le preneur a versé au bailleur un pas de porte qualifié de supplément de loyer. Le preneur a intérêt à invoquer le pas-de-porte comme supplément de loyer pour les révisions triennales, et à récuser cette nature lors du renouvellement du bail.

#### B. Sur la fiscalité

##### Fiscalité du bailleur :

- Le pas-de-porte reçu par le bailleur en tant que complément de loyer servira à la détermination de son bénéfice imposable, soit au titre des revenus fonciers, pour les personnes physiques agissant en qualité de particulier ou pour les sociétés civiles immobilières transparentes, soit au titre des bénéfices professionnels, pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés ou celles exerçant une activité industrielle et commerciale.
- En revanche, lorsque le pas-de-porte ne peut recevoir cette qualification, le bailleur particulier ne subira aucune imposition, et le bailleur commerçant sera imposé seulement au titre des plus-values professionnelles, mais les conditions imposées par le Conseil d'État sont très strictes.

##### Fiscalité du preneur :

- Pour le preneur, le pas-de-porte apparaîtra comme une charge déductible lorsqu'il s'agit d'un complément de loyer sous réserve d'un fractionnement par rapport à la durée du bail, et dans la limite de la valeur locative du marché.
- S'il s'agit de la contrepartie du droit au renouvellement, le pas-de-porte constituera le prix de revient d'un élément incorporel du fonds de commerce, et à ce titre devra être inscrit à son bilan et ne pourra être amorti.



#### Contactez le service juridique

juridique@alsace.cci.fr

03 88 75 25 23

www.alsace-eurometropole.cci.fr