

FICHE PRATIQUE DROIT AU BAIL

TEXTES ESSENTIELS

Code du commerce L.
145-33, 34 ; R. 145-3 à
8 et L. 145-14

RHÔNE

(SIEGE SOCIAL – ADRESSE
DE CORRESPONDANCE)
19 avenue Cabias
69004 LYON – France

HAUTE-SAVOIE

10 rue de la Tour
74000 ANNECY

SAVOIE

1, place de la Libération
73000 CHAMBERY

NOTION DE DROIT AU BAIL

Le droit au bail (DAB) est le prix moyen qu'un locataire commercial (et donc de murs dits commerciaux) est susceptible de retirer de la cession de son bail à un successeur (locataire sortant versus locataire entrant). Il convient de bien distinguer le droit au bail du fonds de commerce dont il est l'un des composants et la valeur *a minima*, de jurisprudence constante et ancienne. L'évaluation d'un fonds de commerce est en effet souvent appréhendée sous le seul angle comptable. C'est, en pareil cas, oublier qu'un des éléments constitutifs du fonds de commerce en est le droit au bail. Et que ce dernier, fonction de la qualité de l'emplacement, peut se révéler être d'une valeur bien supérieure à celle du fonds (Civ. 3ème, 15 juillet 1971).

LE DROIT AU BAIL EST LA CONTREPARTIE D'AVANTAGES ÉCONOMIQUES

Le droit au bail est donc la contrepartie économique des avantages que constitue la reprise d'un bail existant, comportant des clauses plus ou moins avantageuses et l'existence d'un loyer qui peut apparaître sensiblement différent des loyers pratiqués sur le marché. L'existence, le cas échéant, d'un loyer moindre est la résultante directe des articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce définissant les modalités de fixation de la valeur locative des baux commerciaux, dans des contextes de renouvellement.

LE DROIT AU BAIL EST LE PRIX DE L'EMPLACEMENT

En matière de commerce, l'emplacement revêt un intérêt particulier car il a une conséquence directe sur l'activité. Le droit au bail comprend l'importance de la situation attachée au fonds. Cette notation qui fut depuis toujours appelée *l'achalandage* se retrouve de plus en plus qualifiée de *commercialité*. La *commercialité* se mesure grâce à des coefficients qui ont évolué dans le temps, passant d'une logique de capitalisation de l'économie de loyer réalisée par le preneur pour finalement être plus attachés à la jurisprudence, s'affranchissant ainsi de toute logique financière (v. à ce sujet nos publications : « *Valorisation du droit au bail : du coefficient de capitalisation à une grille de lecture contemporaine du coefficient de commercialité* », AJDI nov. 2018).

LE DROIT AU BAIL EST FONCTION D'UNE PÉRIODE DONNÉE

L'évaluation d'un droit au bail consiste donc à apprécier la valeur de l'ensemble des différents avantages dont va bénéficier le locataire pendant une période de temps variable. Cette durée est appréciée par l'expert immobilier sur la base de la qualité de la situation du fonds mais également la pérennité de ladite situation. En effet, une modification notable des éléments d'appréciation de la valeur locative définie à l'article L. 145-33 du Code de commerce de sources endogènes (les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux ou les obligations respectives des parties) ou exogène (les facteurs locaux de commercialité) reste toujours à étudier par l'expert.

LE DROIT AU BAIL EST FONCTION DU MONTANT DU LOYER

La valeur du droit au bail est généralement inversement proportionnelle au montant du loyer versé dans le cadre du bail. Elle croît avec la durée prise en considération et les degrés de protection ou les avantages dont bénéficie le locataire en vertu du bail.

LE « DROIT AU BAIL » EST DIFFÉRENT DU « PAS DE PORTE »

Également, le « droit au bail » n'est pas le « pas de porte » qui s'analyse comme la contrepartie d'avantages lors de la conclusion d'un bail, d'un avenant ou du renouvellement de celui-ci, et qui sont versés directement au propriétaire. Le bénéficiaire n'est donc pas le même. Le « pas de porte » constitue en fait et le plus souvent la contre-valeur en capital d'un loyer périodique minoré et dispose d'un régime juridique et fiscal sensiblement différent de celui du droit au bail. Pour autant, ces deux appellations consistent bien en un versement de « droit d'entrée ». Le versement d'un pas de porte, il convient de le souligner, n'est pas sans incidence sur la valeur vénale des murs commerciaux. Ce sujet est complexe (v. à ce sujet nos publications : « *De l'impact de la loi sur la valeur vénale des murs commerciaux... ou pourquoi il peut être nécessaire d'intégrer un minimum d'économétrie dans la réflexion législative* » (AJDI, mai 2016).

IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON

Le Cabinet IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON est aux cotés de ses donneurs d'ordres pour apporter toutes compétences reconnues en matière de calcul de droits d'entrée, qu'ils soient appelés « pas de porte » ou « droit au bail » et ce, par l'emploi des méthodes expertales les plus récentes.



Experts en Évaluations Immobilières Amiable & de Justice près la Cour d'Appel

S.A.R.L. IFC EXPERTISE Favre-Reguillon au capital de 10.000,00 €
RCS de Lyon - SIRET 534 369 764 00020 - TVA INTRA FR04-534369764 - APE 6831Z

www.ifc-expertise.fr