

Droit au bail : définition, cession et indemnité

Description

Le droit au bail correspond à la somme versée par le dirigeant entrant au précédent locataire afin de reprendre ces locaux et d'y développer son activité. Il s'agit d'une [cession de bail commercial](#) mais aux conditions définies par le précédent preneur et son bailleur pendant toute la durée du bail restant.

Le droit au bail permet à l'acquéreur de bénéficier d'un renouvellement de bail mais aussi de bénéficier de clauses intéressantes qui seront insérées dans le contrat.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Acheter un droit au bail : demander un devis gratuit](#)

Qu'est-ce que le droit au bail ?

Le droit au bail peut être défini comme étant un élément constitutif du fonds de commerce. C'est le fait pour un locataire professionnel de bénéficier [d'un bail commercial](#) déjà en cours pour la durée restante de ce bail.

Le droit au bail fait, en général, partie intégrante du fonds de commerce bien que tous les fonds de commerce ne disposent pas de cet élément.

En effet, le droit au bail permet **au locataire détenteur de disposer d'une garantie de renouvellement de bail** lui permettant de développer son activité dans les locaux tout en conservant l'ancien bail actif.

De plus, le droit au bail prend la forme d'une valeur patrimoniale.

Par conséquent, en cas de reprise du bail commercial, **il prend la forme d'une somme d'argent** que le locataire entrant verse au locataire sortant.

Et lorsque ce paiement est effectué au propriétaire au moment de la première signature d'un bail commercial, on parle alors de **droit d'entrée** et non de droit au bail.

A noter : Cette somme d'argent appelée aussi indemnité n'est pas obligatoire pour le

locataire entrant mais elle peut être demandée par le commerçant alors titulaire du bail commercial. Dans ce cas, on parle de « cessionnaire » pour désigner l'acheteur du fonds de commerce et de « cédant » pour parler du vendeur du fonds.

Quels sont les avantages du droit au bail ?

Le droit au bail procure des avantages à la fois au locataire entrant mais également au locataire sortant.

Les avantages pour le locataire entrant

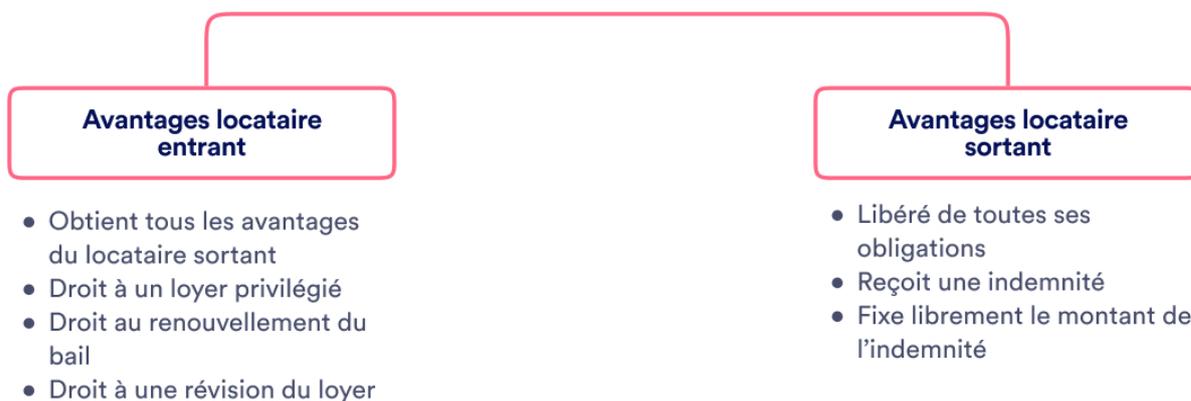
Contrairement à la cession de bail commercial, la cession du droit au bail moyennant une indemnité **profite au locataire entrant pour plusieurs raisons** :

- Le locataire entrant obtient tous les droits garantis par les baux commerciaux ;
- Le locataire entrant a le droit au renouvellement du bail ou à une indemnité d'éviction ;
- Le locataire entrant a le droit à un loyer privilégié négocié préalablement par le locataire sortant et qui est le plus souvent inférieur au prix du marché ;
- Le locataire entrant a le droit à une révision du loyer soumise au statut des baux commerciaux.

La [révision du montant du loyer du bail commercial](#) est cependant évalué selon divers éléments :

- Le montant du loyer payé : si le loyer est faible par rapport à la position géographique du bien, alors la révision du loyer entraînera une hausse ou une baisse du loyer ;
- Le délai : il faut également prendre en considération le délai entre la vente du fonds de commerce et le renouvellement du bail.

Les avantages du locataire au droit au bail



LegalPlace.

Attention : Une fois que le bail est renouvelé, les avantages initialement prévus peuvent être perdus ou modifiés pour la nouvelle durée du bail. Par exemple, le montant du loyer peut être plus élevé que ce qui a été initialement prévu pour suivre l'évolution du marché.

Les avantages pour le locataire sortant

Le droit au bail donne également des avantages au locataire sortant puisqu'**il est valablement libéré de toutes ces obligations** issues du bail.

De plus, le locataire sortant reçoit une indemnité issue de la cession du droit au bail par le locataire entrant.

Enfin, c'est lui qui **fixe librement le montant de l'indemnité que le locataire entrant doit payer** pour que celui-ci puisse bénéficier du droit au bail.

On comprend facilement que le montant de l'indemnité dépend alors des avantages dont le locataire entrant bénéficiera.

Les conséquences pour le bailleur

Les avantages que le droit au bail procure au locataire sortant et entrant entraînent des conséquences directes sur le bailleur. En effet, le bailleur à l'avantage d'avoir une personne qui poursuit son contrat de bail dans les mêmes conditions prévues initialement. Par conséquent, le contrat de bail commercial reste inchangé du point de vue du propriétaire. Toutefois, la cession du bail doit lui être notifiée afin qu'il puisse prendre connaissance du changement de locataire.

Zoom : Il faut donc considérer avec précaution les clauses incluses au sein du contrat de location. C'est pourquoi, LegalPlace propose [un modèle de bail commercial](#) , à personnaliser. Il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne et les clauses adaptées à vos attentes seront automatiquement ajoutées au sein du contrat.

Comment le droit au bail s'applique en cas de cession ?

Pour que le droit au bail s'applique, il faut distinguer selon que le droit au bail est cédé avec ou indépendamment du fonds de commerce.

Cession de fonds de commerce

Pour rappel, le fonds de commerce correspond à l'ensemble des éléments qui constitue l'exploitation d'une activité commerciale ou industrielle.

En outre, en cas de [cession de fonds de commerce](#), **le locataire cède à la fois le fonds de commerce et le droit au bail** de manière simultanée.

Mais ce n'est pas tout, il acquiert aussi tous les éléments du fond de commerce c'est-à-dire l'enseigne, les équipements et également la clientèle.

Dans ce cas et selon [l'article L145-16 du code de commerce](#), le bailleur ne peut former aucune opposition.

Cependant, le locataire entrant doit répondre à des conditions :

- L'acquéreur doit exercer la même activité que le locataire sortant ;
- L'acquéreur doit avoir la même clientèle que le locataire sortant.

Attention : En cas de non-respect de ces conditions, l'acquéreur s'expose à la résiliation du contrat de bail.

Cession de bail indépendamment du fonds de commerce

Une **exception à la règle de cession de fonds de commerce emporte cession du droit au bail** : certaines clauses du bail sont susceptibles de proscrire au locataire la cession du bail indépendamment du fonds.

C'est le cas de la clause conditionnant l'accord du propriétaire pour la cession de droit au bail.

En effet, cette clause **oblige le locataire sortant à obtenir l'accord du propriétaire** des locaux avant toute cession.

De ce fait, cette clause interdit au locataire de céder le droit au bail sans l'autorisation du bailleur.

De plus, il est également possible qu'un locataire décide de céder son droit au bail à un acheteur sans pour autant que ce dernier souhaite prendre au même moment possession du fonds de commerce.

Il faut alors **vérifier dans le bail si une clause impose d'en notifier le propriétaire.**

Dans tous les cas de figure, du moment que la cession du droit au bail est indépendante de celle du fonds de commerce ou vice-versa, **il est toujours nécessaire de notifier la cession du bail au bailleur**, de préférence par un acte d'huissier ou en la faisant accepter au travers d'un acte notarié.

Quelles sont les différentes clauses qui entourent le droit au bail ?

Différentes clauses peuvent être présentes dans le contrat de bail concernant le droit au bail et qui régulent son application.

La clause interdisant la cession de bail seul

Cette clause s'applique indépendamment de la vente de fonds de commerce.

En effet, si cette clause s'applique, **le locataire n'a plus la possibilité de céder le bail seul** et doit obtenir l'autorisation expresse du propriétaire en cas de disposition contraire.

La clause d'agrément

Ensuite, [la clause d'agrément](#) est une clause qui conditionne la cession du locataire à l'accord du propriétaire.

C'est **un accord du propriétaire qui doit être donné par écrit** et cette clause permet au propriétaire d'accepter ou de refuser un candidat à l'acquisition du bail.

Bon à savoir : En cas de clause d'agrément, un refus injustifié de la part du propriétaire pourra être attaqué en justice.

La clause de garantie solidaire

Enfin, la clause de garantie solidaire ou [clause de solidarité d'un bail commercial](#) est une clause où le locataire entrant et sortant **s'engage solidairement envers le propriétaire** à l'exécution du bail et au paiement des loyers.

Il y a donc une possibilité pour le propriétaire de se retourner vers le locataire sortant en cas de non-respect des conditions de la part du locataire entrant.

Cependant, cette clause de garantie solidaire cesse à l'expiration du bail et elle ne produit pas d'effet en cas de [renouvellement du bail commercial](#).

Bon à savoir : Depuis la [Loi Pinel du 18 juin 2014](#), la durée de cette garantie du cédant à l'égard du repreneur est de 3 ans maximum à compter de la date de cession

Quelles sont les différences entre le droit au bail et la vente de fonds de commerce ?

Il y a de nombreuses [différences entre le droit au bail et la vente de fonds de commerce](#). Cela se caractérise notamment par l'objet et le prix de vente, l'opposition du bailleur, les formalités ainsi que le droit au renouvellement du bail.

L'objet et le prix de vente

Pour commencer, la vente du fonds de commerce porte sur l'universalité du fonds c'est-à-dire **sur les éléments corporels et incorporels qui le compose**.

Tandis que la cession de droit au bail porte seulement sur la chose objet du bail c'est-à-dire **la faculté du locataire entrant de prendre la place du locataire sortant** dans les mêmes conditions.

Pour le prix, généralement, le droit au bail **sera toujours d'un prix inférieur au prix de cession du fonds de commerce**.

A noter : Un élément important vient compenser ce prix supérieur : contrairement au droit au bail, un fonds de commerce permet de reprendre une activité déjà existante.

L'opposition du bailleur

Ensuite, l'opposition du bailleur entre en jeu dans les différenciations entre le droit au bail et la vente de fonds de commerce.

En effet, dans le cadre d'une cession de droit au bail, **le bailleur ne peut pas s'y opposer** lorsque la cession intervient dans le cadre d'une cession de fonds de commerce ([article L145-16 du code de commerce](#)).

De plus, si la cession du droit au bail n'est pas comprise dans la cession de fonds de commerce, le bailleur peut simplement s'opposer à ce que le droit au bail soit cédé.

A noter : Il faut rappeler que le bailleur peut malgré tout faire une opposition seulement s'il existe des clauses spécifiques. Ces clauses peuvent être une clause d'agrément ou encore une clause de préemption qui lui permet de racheter en priorité le droit au bail

Les formalités

Par la suite, le droit au bail se distingue de la vente de fonds de commerce également au niveau des formalités à accomplir notamment sur tous les points relatifs à la fiscalité, à la rédaction du contrat en lui-même ou à la publication.

Le droit au renouvellement du bail

Enfin, le droit au renouvellement du bail varie beaucoup entre la cession du droit au bail et celle du fonds de commerce.

Le droit au renouvellement diffère en fonction selon l'exploitation effective du bail lors des trois années précédant la date d'expiration du bail ou sa prolongation.

Quelles sont les différences entre droit au bail et pas-de-porte ?

Souvent confondus car ces deux notions portent sur le versement d'une somme d'argent lors d'un bail commercial, il y a pourtant de nombreuses [différences entre le droit au bail et le pas-de-porte](#).

En effet, le pas-de-porte peut être défini comme étant le **montant versé au propriétaire par le locataire en début du bail**.

Cette somme d'argent est en quelque sorte le **droit d'entrée du locataire** que celui-ci paie au propriétaire pour occuper les locaux.

En principe, les parties fixent librement le montant de ce droit d'entrée. De manière générale, elles évaluent le prix en fonction de l'attractivité de l'emplacement des locaux loués.

Tandis que le droit au bail est une **somme d'argent versé au locataire sortant** permettant au locataire entrant de reprendre le bail conclu entre le précédent occupant et le propriétaire, pour la durée restant à courir.

La distinction entre la notion de pas-de-porte et de droit au bail s'effectue :

	Au niveau du versement de la somme d'argent	Au niveau de la personne bénéficiaire de cette somme
Pas-de-porte	C'est le propriétaire qui fixe le montant de la somme d'argent	Le propriétaire
Droit au bail	C'est le locataire qui fixe le montant de la somme d'argent	Le locataire sortant

Bon à savoir : Il existe également le bail dit “à l’américaine” qui est un bailcommercial mais qui ne comporte ni pas-de-porte ni droit au bail. Le preneur n’a donc pas à payer une somme spécifique à son arrivée. En revanche, le montant de son loyer sera plus élevé.

Quelle est la fiscalité applicable au droit au bail ?

Au niveau de la fiscalité, **le locataire sortant est imposé au titre des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC)** pour le montant de la vente du droit au bail.

De ce fait, le montant reçu par le locataire sortant en échange du droit au bail sera imposé au même titre que tous les autres produits courants de l’entreprise.

Ainsi, l’argent obtenu par le vendeur de la vente de son droit au bail n’est pas soumis à une fiscalité ou à une imposition avec des règles particulières, ce qui facilite les formalités et les processus.

Comment se passe le droit au bail au niveau de la comptabilité ?

L’[amortissement comptable](#) du droit au bail correspond à des règles spécifiques et définies par la loi.

En effet, l’acheteur doit enregistrer à l’actif de son bilan comptable l’acquisition d’un droit au bail au “compte 206”.

C’est le compte **qui correspond à un compte d’immobilisation incorporelle**.

De plus, **le droit au bail peut également être amorti sur l’ensemble de la durée de son utilisation** c’est-à-dire la durée du bail.

Dans ce cas, le droit au bail peut être considéré comme non-amortissable et subira alors la dépréciation lorsque sa valeur de réalisation passera en dessous de sa valeur comptable.

A noter : D’ailleurs, l’amortissement du droit au bail n’est pas officiellement reconnu par l’administration au niveau fiscal.

Pour finir, comme l’amortissement du droit au bail n’est pas fiscalement toléré, il faut réintégrer chaque année l’amortissement non déductible sur la liasse fiscale. Une fois

que le droit au bail sort de l'actif du bilan comptable, il est possible de déduire sur la liasse fiscale ces amortissements réintégrés au préalable.

FAQ

Pourquoi acheter un droit au bail ?

Acheter un droit au bail permet au locataire entrant d'acheter des locaux et de bénéficier des mêmes conditions avantageuses que le locataire sortant. Autrement dit, le droit au bail permet au nouvel acquéreur de remplacer l'ancien acquéreur dans le contrat de bail jusqu'à son expiration.

Quel est le prix d'un droit au bail ?

De manière générale, le prix est librement déterminé par le locataire sortant. Cependant, il prend en compte la différence entre le loyer plafonné et le loyer qu'il faudrait régler pour un local équivalent au prix du marché. Par exemple : un bail 3/6/9 à 35 000 euros par an, renouvelé il y a deux ans. Il reste 7 ans à courir. Le prix du marché est lui de 40 000 € par an. Pour estimer la valeur du droit au bail, il faut ainsi effectuer cette opération : $(40\ 000 - 35\ 000) = 5\ 000 \times 7$. Soit 35 000 euros.

Est-ce que le droit au bail est obligatoire ?

Le droit au bail n'est pas obligatoire. En effet, c'est une indemnité qui peut être demandée par le locataire sortant si le locataire entrant souhaite bénéficier des avantages que le locataire sortant à lui-même bénéficier. Elle est le plus souvent demandée par un commerçant titulaire du bail qui cède ces locaux à un autre commerçant.