



Renouvellement de bail commercial

Par aurel22

Bonjour,
je souhaiterais avoir un éclairage sur ma situation. J'ai un salon de coiffure dans un centre commercial géré par xxxxxx. Au terme de mes 9 ans de bail, on me propose un 3,6,9,12. De plus le loyer de base forcément a augmenté depuis ces neuf ans, il est de plus de 1200 euros d'augmentation sur l'année. Je suis donc à un loyer de 7800 sur l'année. Il est stipulé qu'ils veulent mettre en place un loyer variable additionnel sur le CA de 6%. Sachant que mon CA annuel est de 150000 euros, que devrais-je verser tous les mois ? Je ne comprends pas très bien ce terme de variable
merci de vos réponses

Par Nihilscio

Bonjour,

Selon ce que vous dites de la proposition du bailleur, votre chiffre d'affaire étant de 150 000 ? par an, votre loyer serait composé d'une part fixe à laquelle s'ajouterait 6 % de votre CA soit, par mois, $150\,000 * 0,06 / 12 = 750$?.

Un bail commercial donne droit au renouvellement ou à une indemnité d'éviction. Le bailleur souhaite modifier en profondeur les clauses du bail. Rien ne vous oblige à accepter. Vous pouvez vous faire conseiller par un expert-comptable, éventuellement par le syndicat professionnel auquel vous adhérez ou par un conseiller de la chambre de commerce. Vous pouvez déjà savoir que, si vous acceptez un bail de douze ans, l'évolution du loyer ne sera plus plafonnée à l'évolution de l'indice des loyers commerciaux.

Il faudrait savoir qui est en position de force ou, autrement dit, si le propriétaire tient à ce que vous restiez ou s'il aurait intérêt à ce que vous partiez. Il y aurait intérêt s'il a à gagner en achetant votre départ au moyen d'une indemnité d'éviction dont un expert-comptable est en mesure d'estimer le montant qui serait approximativement celui de la valeur de votre fonds de commerce.

La formule d'une durée supérieure à neuf ans et d'un loyer dont le montant est en partie variable variable risque de vous être très pénalisante.

La prise en compte l'excédent brut d'exploitation plutôt que le chiffre d'affaire diminuerait les aléas.

Avec un loyer de montant variable, le principe de la fixation du loyer à la valeur locative risque d'être inapplicable et une fixation judiciaire du loyer impossible si le bail le prévoit pas. Les conseils d'un avocat spécialiste des baux commerçants vous aideraient à ne pas passer sous les fourches caudines du bailleur sans avoir fait insérer des clauses vous garantissant un minimum de sécurité juridique.