

Services juridiques

Conseils

Attention au risque de la clause recette dans les baux commerciaux

La clause recettes consiste à fixer la totalité ou une partie du montant du loyer dû par le locataire en fonction de son chiffre d'affaires.

L'insertion d'une telle clause dans un bail interdit au locataire commerçant d'invoquer les dispositions protectrices du statut des baux commerciaux en ce qui concerne la fixation du loyer du bail renouvelé.

Pour protéger le commerçant, le législateur a limité l'augmentation du loyer du bail renouvelé en la plafonnant à l'augmentation de l'indice INSEE du coût de la construction même si la valeur locative à l'aulne de laquelle cette augmentation doit intervenir, est supérieure.

Il n'est dérogé à cette règle que :

- si le bail initialement conclu était d'une durée supérieure à neuf années
- si le bail d'une durée de neuf années s'est poursuivi tacitement au-delà de douze ans

Il a par ailleurs, été jugé que les dispositions relatives au plafonnement n'étant pas d'ordre public on pouvait insérer dans un bail une clause y dérogeant. La clause de recette y déroge implicitement. Il a ainsi été jugé que la fixation du loyer d'un bail à loyer variable, échappe aux dispositions du décret du 30/09/1953 et n'est régie que par la convention des parties.

Ainsi la Cour de Cassation considère-t-elle que la clause de loyer variable démontre que les parties ont eu la volonté d'exclure les dispositions du statut des baux commerciaux relatives aux modalités de fixation du loyer. En effet, il y a une incompatibilité fondamentale entre la clause recette et la fixation du loyer telle que prévue par les dispositions légales qui n'envisagent qu'un loyer calculé à raison de la surface et des caractéristiques propres aux locaux.

Dès lors, le juge saisi d'une demande en fixation du prix du loyer de renouvellement, ne pourra en présence d'une clause recette que rejeter la demande et renvoyer les parties à la stricte application de leurs conventions. Le locataire doit être conscient qu'en acceptant une clause de loyer variable, il accepte de renoncer au statut protecteur de la législation des baux commerciaux alors même que sa renonciation ne figure pas de façon explicite dans l'acte.

Conseil proposé par **Michel LAUGUET**