

# La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



## Locaux commerciaux: chiffre d'affaires et loyer

**Je suis propriétaire de locaux commerciaux. Le locataire avec qui j'envisage de conclure un bail souhaite exploiter un café-tea room dans mes locaux. Puis-je prévoir un loyer qui suit l'évolution du chiffre d'affaires du locataire? Une telle clause est-elle licite? (Daniel D., Hermance)**

Le loyer est un des éléments essentiels du contrat de bail. Il est la rémunération due par le locataire pour la cession de l'usage de la chose et son entretien. Le montant du loyer est généralement indiqué dans le contrat de bail. Toutefois, il peut arriver que les parties ne précisent pas exactement le montant du loyer, mais conviennent d'un montant déterminable. Il en va ainsi d'un loyer fixé en fonction du pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire.

Le bail selon lequel le loyer est fixé proportionnellement au chiffre d'affaires du locataire commerçant est aussi appelé bail partiaire. Ce mode de calcul du loyer est licite. Il n'est toutefois pas prévu dans le Code des obligations et provient de pratiques commandées par les nécessités de la vie commerciale. Il est ainsi fréquent, en matière de location de locaux commerciaux, de voir des clauses contractuelles qui fixent le loyer en proportion du chiffre d'affaires du locataire, soit un



► **Le loyer d'un local commercial peut-il être indexé sur le chiffre d'affaire du locataire?**

loyer fluctuant en fonction de la marche du commerce du locataire. Le loyer proportionnel au chiffre d'affaires peut être fixé avec ou sans loyer de base minimum. Les parties optent souvent pour la première solution, à savoir un loyer de base minimal fixe et un loyer supplémentaire en fonction des résultats de l'exploitation.

Par exemple, les parties convien-

ent d'un loyer de CHF 60 000 par année, qui constitue le loyer minimum de base. Si, et dans la mesure où il dépasse le loyer de base, un loyer complémentaire correspondant à 7% du chiffre d'affaires réalisé par le locataire sera dû au bailleur.

Selon le Tribunal fédéral, la licéité de la combinaison d'un loyer fixe et d'un loyer proportionnel au chiffre d'affaires ré-

sulte du principe de la liberté des conventions, car ce mode de calcul est l'expression de la volonté commune des parties.

La conséquence de ce loyer fixe, déterminable sur la base de ce calcul simple, est que le loyer proportionnel au chiffre d'affaires, notamment le pourcentage convenu, ne peut pas être contrôlé ni attaqué en cours de bail. Le Tribunal fédéral a jugé

**RESTAURANT LA VIOLETTE**  
Spécialités Suisses, Carte traditionnelle, mets aux fromages, produits régionaux  
Tous les Jedis : Soirée Malakoffs

Ouvert du Mercredi au dimanche de 8h à 23h

Restaurant La Violette, 27 Rue du Village, 1295 Mies | 022 755 07 12 | www.laviolette.ch

SANITAIRES - FERBLANTERIE

**DALLAIS SA**

Depuis 1978... "Au delà d'un nom, une famille, une signature..."

26, av. Petit-Senn  
1225 Chêne-Bourg  
T : 022 348 61 91 - F : 022 348 20 28  
www.dallais.ch

nos véhicules roulent au gaz naturel

que le loyer sur chiffre d'affaires pourrait être remis en cause par le locataire uniquement dans les 30 jours suivant la conclusion du bail, ou à l'échéance de ce dernier. Le loyer proportionnel au chiffre d'affaires n'est en effet ni un loyer indexé (car il ne dépend pas d'un facteur étranger au bail, tel l'Indice suisse des prix à la consommation), ni un loyer échelonné, car le loyer n'est pas prédéterminé à l'avance. Dès lors, une hausse de loyer fondée sur l'application de la clause d'adaptation au chiffre d'affaires n'a pas à être notifiée sur formulaire officiel et ne peut pas être contestée selon les règles relatives aux majorations de loyer prévues dans le Code des obligations. Le bailleur ne devra faire usage de la formule officielle que si la clause du loyer est augmentée à la hausse pour l'échéance du contrat.

### La question du contrôle

Sur le plan pratique, les cocontractants prévoient généralement que le locataire devra, à ses frais, remettre ses comptes (compte de pertes et profits, bilan), par exemple une fois par

semestre ou une fois l'an au bailleur, afin qu'il puisse, le cas échéant, réajuster le montant dû en fonction des résultats obtenus sur la base du pourcentage du chiffre d'affaires convenu contractuellement. Il est conseillé d'exiger du locataire des comptes révisés, afin d'éviter tout problème d'interprétation. Le bailleur se réservera, en tout état, un droit de contrôle. Ainsi, le bailleur insatisfait du relevé fourni informera par écrit le locataire pour qu'il lui remette

dans les 30 jours tous les justificatifs nécessaires à la vérification de son chiffre d'affaires. Il est judicieux de prévoir ce mécanisme dans le contrat de bail. En outre, il est fortement conseillé aux parties d'adopter une clause contractuelle définissant le chiffre d'affaires. Elles pourront, par exemple, indiquer qu'il correspond à toutes les ventes de marchandises et de services réalisés par le locataire dans les locaux loués, indépendamment du mode de paiement

du client, du mode de livraison de la marchandise au client et du mode d'achat par le client. Cette définition dépend naturellement des circonstances du cas d'espèce. Par mesure de précaution, le bailleur exigera du locataire qu'il s'engage à effectuer toutes les ventes via des caisses enregistreuse.

En conclusion, le loyer sur chiffre d'affaires est licite et présente des avantages pour les deux parties. Le locataire aura le confort d'un loyer qui suit la marche de ses affaires et le bailleur pourra bénéficier de la prospérité économique de son locataire en réajustant le montant du loyer proportionnellement aux résultats de l'exploitation. ■

Brèves

### 8<sup>e</sup> Journée de l'économie de la propriété Restriction de la libre circulation des personnes: enjeux et perspectives pour le marché immobilier genevois

En collaboration avec la Faculté d'économie et de management de l'Université de Genève et l'Institut d'études immobilières, CGI Conseils organise un séminaire le 5 septembre 2014, à Uni-Mail, de 8h30 à 12h. Le programme est le suivant :

1. Libre circulation des personnes et immobilier, par le professeur Yves Flückiger, Université de Genève.
2. Risques locatifs sur les logements résidentiels: incidences du vote du 9 février 2014, par Thomas Veraguth, économiste senior, UBS Chief Investment Office WM.
3. Quelles conséquences sur l'immobilier commercial suite au vote du 9 février 2014? Table ronde avec la participation de Bertrand Cavaleri, directeur, Colliers International Suisse romande; Martin Dunning, directeur de SPG Intercity, et Pierre Jacquot, directeur d'Orox Asset Management. Modérateur: Thierry Oppikofer, directeur de Tout l'Immobilier.

Renseignements complémentaires et inscription:  
[www.cgionline](http://www.cgionline) (rubrique CGI Conseils/cours et séminaires).

#### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
4, rue de la Rôtisserie  
Case postale 3344 - 1211 Genève 3  
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22  
[info@cgiconsils.ch](mailto:info@cgiconsils.ch)  
Pour tout complément d'information,  
CGI Conseils est à votre disposition,  
le matin de 8h30 à 11h30,  
au tél. 022 715 02 10  
ou sur rendez-vous.  
Pour devenir membre:  
[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)





- Grand choix de salons
- Literies

- Lits relevables
- Bibliothèques
- Dressing



50% sur les articles marqués d'un point rouge

C. C. des Champs-Fréchets ☎ 022 782 69 70 – Meyrin



Tram N° 14  
arrêt Gravière  
(vers le centre médical)

[www.relax-meubles.ch](http://www.relax-meubles.ch)



# Stop

## au cambriolage

Venez visiter notre site et notre showroom

- ▶ Portes blindées Spheris E130
- ▶ Portes blindées Forstyl
- ▶ Serrures multipoints
- ▶ Blindages-grilles en fer forgé
- ▶ Coffres-forts
- ▶ Armoires ignifuges

COFFRECLÉS SERVICE

11, rue Dizerens - 1205 Genève  
Tél.: 022 809 56 36

[www.coffreclésfave.ch](http://www.coffreclésfave.ch)

WWW.TOUTIMMOBILIER.CH