



## Loyer fixé en fonction du chiffre d'affaires: est-ce possible?

Je vais prochainement louer les locaux commerciaux dont je suis propriétaire. J'aimerais prévoir que le loyer évoluera en fonction du chiffre d'affaires de la boutique qui s'y installera. En ai-je le droit? (Aline B., Genève)

**L**e montant du loyer et son mode de fixation doivent être prévus d'entente entre le locataire et le bailleur. Il s'agit en effet d'un élément essentiel du contrat de bail.

Toutefois, vous n'avez aucune obligation de prévoir un montant chiffré; celui-ci peut être simplement déterminable. Tel est le cas d'un loyer fixé en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire. Ainsi, il est parfaitement licite de prévoir un loyer se déterminant en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires du locataire. Cette solution n'est d'ailleurs pas rare dans le cadre de contrats portant sur des locaux commerciaux. En effet, le locataire est rassuré par le fait que le loyer suivra la marche de ses affaires et sera donc plus bas si celles-ci ne sont pas favorables, tandis que le bailleur bénéficie de la prospérité économique de son locataire lorsque les affaires de celui-ci se développent.

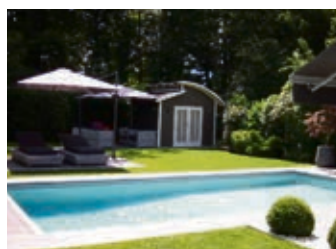
Le loyer proportionnel au chiffre d'affaires peut être fixé avec ou sans loyer de base



FOTOLIA

**Le mode de fixation du loyer doit être prévu d'entente entre le bailleur et le locataire.**

### Piscines enterrées et hors-sol Construction - Entretien - Equipement



**Easy Piscines Sàrl**

2 adresses : Genève et Chavannes-de-Bogis  
[www.easypiscines.ch](http://www.easypiscines.ch) – [info@easypiscines.ch](mailto:info@easypiscines.ch)

Tél.: 022 310 15 32  page facebook

**Votre projet, une rénovation...  
Nos conseils et notre expérience  
à votre disposition**

**BRÈVES**

**Mariage, divorce et décès: quelles conséquences sur le bail et la propriété immobilière?**

Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le 17 octobre 2017 à la FER-Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9h à 12h, sur le thème «**Mariage, divorce et décès: quelles conséquences sur le bail et la propriété immobilière?**». Le programme est le suivant:

**Les effets du concubinage, du mariage, de la séparation et du divorce sur le bail à loyer**, par M<sup>e</sup> Erin Wood Bergeretto, avocate en l'Etude BM Avocats.

**Le sort du bien immobilier dans le mariage et le divorce**, par M<sup>e</sup> Tatiana Gurbanova, avocate en l'Etude ArcAvocats.

**Le décès du locataire et ses effets sur le bail à loyer**, par M<sup>e</sup> Serge Patek, avocat associé de l'Etude Barth & Patek.

**Renseignements complémentaires, tarifs et inscription: [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)** (rubrique «cours et séminaires»).

minimal. Vous pouvez ainsi décider qu'un loyer de base minimal soit fixé (par exemple, CHF 50 000.- par an) et qu'à celui-ci s'ajoute un loyer supplémentaire qui dépendra des résultats d'exploitation de la boutique (par exemple, 5% du chiffre d'affaires).

Le Tribunal fédéral a jugé qu'un tel loyer ne pouvait être remis en cause par le locataire que dans les 30 jours suivant la conclusion du bail, ou à son échéance. Il ne pourra pas l'attaquer en cours de bail. Ainsi, une hausse de loyer fondée sur l'application de la clause d'adaptation au chiffre d'affaires, qui ne modifie ni l'éventuel montant fixe, ni le pourcentage prévu, n'a pas à être notifiée sur formule officielle et ne peut pas être contestée selon les règles du Code des obligations portant sur les majorations de loyer. Pour que les rapports contractuels se déroulent sereinement, nous vous conseillons de prévoir dans le contrat que le locataire devra périodiquement remettre ses comptes au bailleur (par semestre ou par année) et à ses frais. Mieux vaut exiger la remise des comptes révisés, pour éviter tout problème d'interprétation de ceux-ci. Il est

aussi préférable de prévoir que, si le bailleur est insatisfait des relevés remis, il en informera le locataire par écrit et que ce dernier devra alors lui remettre, dans un délai de 30 jours, tous les justificatifs nécessaires au contrôle du chiffre d'affaires. Il est également fortement conseillé de définir dans le contrat ce qu'inclura le chiffre d'affaires, par exemple en indiquant qu'il correspond à toutes les ventes de marchandises et de services effectués par le locataire dans le bien loué, quel que soit le mode d'achat, le mode de livraison ou encore le mode de paiement choisi. ■

**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)




**Votre fiduciaire Suisse**

- + Création/liquidation de sociétés
- + Mandats d'administrateur
- + Domiciliation/Comptabilité
- + Fusion/Acquisitions
- + Fiscalité Suisse et Internationale

+41 22 322 91 22  
[contact@fiduciaire-suisse.com](mailto:contact@fiduciaire-suisse.com)  
13 bureaux à l'International:  
<http://www.fiduciaire-suisse.com/contact/>

Fiduciaire Amedia SA:  
Bd Georges Favon 43, 1204 Genève

**-10%**  
sur votre devis en  
mentionnant cette  
annonce



Les spécialistes pour **EgoKiefer**  
Fenêtres et portes  
A leading brand of ARG

**FORSTER Sàrl**  
Tél.: 022 784 47 57  
Fax: 022 784 47 58  
[www.charpente-forster.ch](http://www.charpente-forster.ch)

Devis gratuits  
et sans engagement

• <b>FENETRE</b> Bois-PVC / bois-métal	• <b>TOIT</b> Isolation et rénovation
• <b>VOLETS</b> Bois / alu	• <b>Aménagement des combles</b>
• <b>CHARPENTE</b> Fabrication sur mesure Création de garages	• <b>PORTES D'ENTREE</b> Bois / alu
• <b>VELUX-STORES</b>	• <b>ESCALIERS</b> Sur mesure