



Le loyer peut-il être fixé en fonction du chiffre d'affaires?

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

Le montant du loyer et son mode de fixation doivent être prévus d'entente entre le locataire et le bailleur. En effet, il s'agit 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. Ce type de contrat est également appelé bail paritaire. 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 au beau fixe, tandis que le bailleur bénéficie de la prospérité économique de son locataire lorsque ses affaires vont bien.

Le loyer proportionnel au chiffre d'affaires, peut être fixé avec ou sans loyer de base minimum. Vous pouvez ainsi préférer qu'un loyer de base minimum soit fixé (par exemple, CHF 45 000.—par an) et qu'à celui-ci s'ajoute un loyer supplémentaire qui dépendra des résultats d'exploitation de la boutique (par exemple, 8% du chiffre d'affaires).

Le Tribunal fédéral a jugé qu'un tel loyer ne peut 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



► **Le loyer proportionnel au chiffre d'affaire peut être fixé avec ou sans loyer de base minimum.**

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 portant sur les majorations de loyer du Code des obligations.

Pour que les rapports contractuels se déroulent sereinement, nous vous conseillons de prévoir dans le contrat que le locataire devra remettre ses comptes au bailleur périodiquement (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. ■

Brèves

Séminaire immobilier: Les zones réservées et la zone aéroportuaire: nouvelles restrictions admissibles?

Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le **27 octobre 2015** à la FER-Genève de 9h à 12h, sur le thème «**Les zones réservées et la zone aéroportuaire: nouvelles restrictions admissibles?**». Le programme est le suivant:

- **L'introduction de zones réservées en théorie**
François Bellanger, Professeur à l'Université de Genève et avocat associé en l'Etude «Poncet Turrettini Amaudruz Neyroud & Associés».
- **L'instauration des zones réservées en pratique**
Guillaume Francioli, Avocat en l'Etude «100 Rhône Avocats», spécialiste FSA en droit de l'immobilier.
- **La situation des villas situées en zone aéroportuaire**
Claire Bolsterli, Avocate associée en l'Etude «Cramer-Salamian».

Renseignements et inscriptions (tarifs):
www.cgionline.ch,
(rubrique CGI Conseils/Cours et séminaires)
ou au 022 715 02 30.

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@cgiconseils.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