

B- Le problème du pas de porte

Bien que de moins en moins utilisé, il ne faut pas confondre le pas de porte avec le droit au bail. Le pas de porte est le prix que paie le premier occupant du local commercial pour avoir le droit de payer le loyer. C'est un droit d'entrée qui est payé au propriétaire du local. Légalement, le pas de porte s'entend d'une somme que fait éventuellement payer le bailleur au premier occupant du local pour le dédommager soit de la perte financière résultant du plafonnement du loyer, soit pour l'indemniser de la perte d'une partie de ses prérogatives de propriétaire (c'est donc le prix de création du bail). Le pas de porte n'apparaît nullement dans le décret, il n'est donc pas obligatoire.

Par contre, si un pas de porte est versé, l'acte de bail doit le relater expressément. **Il est nécessaire de qualifier le pas de porte dans le bail pour éviter toute contestation.**

1^{ère} hypothèse : les parties qualifient le pas de porte de supplément de loyers : il est destiné à dédommager le propriétaire du préjudice financier qu'il va subir du fait du plafonnement de la réévaluation légale du loyer. Le pas de porte est alors destiné à compenser le manque à gagner résultant du plafonnement légal du loyer ; c'est en quelques sortes un loyer payé d'avance. Le pas de porte est alors imposable comme un loyer dans les revenus du bailleur (fiscalement désavantageux pour lui). Pour le preneur, le paiement du pas de porte est considéré comme une charge déductible, donc avantageux.

2^{ème} hypothèse : la situation est inversée : le pas de porte est une indemnité destinée à dédommager le bailleur du préjudice patrimonial qu'il subit du fait des droits exorbitants conférés au preneur par le statut des baux commerciaux s'appliquant au bail. Le pas de porte n'est alors pas imposable entre les mains du bailleur, puisqu'il s'agit de compenser la perte de valeur d'un élément du patrimoine. Mais il n'est pas déductible dans la comptabilité du preneur ; en effet, il s'agit d'une immobilisation incorporelle qui apparaît à l'actif du bilan, et qui de plus n'est pas amortissable. Sur ce point le pas de porte rejoint le droit au bail qui dans tous les cas est un élément incorporel, un actif immobilisé non amortissable figurant au bilan du preneur.

C'est donc aux parties de prendre leur décision quant à la qualification à donner au pas de porte, après avoir reçu tous les conseils utiles du Notaire. A noter que le pas de porte peut être payé en plusieurs fois.

a l'ère d'inge

le propriétaire des fonds

par q' s'il s'agit d'1 indemnité
automatique notifiée aux plaques
+ pde contact avec J. D.