



## Pas-de-porte, droit au bail : définition et différence

**Qu'est-ce qu'un pas-de-porte ? Qu'est-ce qu'un droit au bail ? Quelle est la différence entre les deux ? A qui doit-on payer ces droits d'entrée lors de la signature d'un bail commercial ?**

**Définition « pas-de-porte » :** Un pas-de-porte est un droit d'entrée versé par le locataire au propriétaire à la signature d'un bail commercial, pour un local vacant. C'est une clause du contrat de bail.

**Définition « droit au bail » :** Le droit au bail est le paiement d'un droit à occuper un local commercial, payé par le nouveau locataire à l'ancien locataire. Cette transaction se fait en cas de reprise d'un bail existant pour la durée restant à courir, et permet au nouveau locataire d'être assuré de ses droits au renouvellement du bail. C'est une clause du contrat de cession de bail.

Entrons dans les détails de ces deux notions.

### **Le pas-de-porte : origine, définition.**

**Le pas-de-porte, synonyme de « droit d'entrée »,** est une somme versée par le locataire au propriétaire des murs lors de la signature d'un bail commercial. Le montant du pas-de-porte est libre.

### **Le pas-de-porte peut se justifier de deux manières :**

- le propriétaire souhaite se prémunir contre les hausses des prix des loyers dont il pourrait ne pas profiter. Le pas-de-porte sera donc considéré comme un simple « **supplément de loyer** », pris en compte pour le calcul du loyer au moment du renouvellement du bail.
- le propriétaire souhaite se prémunir contre la **dépréciation de la valeur des locaux** et le fait qu'il devra verser une importante indemnité d'éviction s'il souhaite faire sortir le locataire un

jour (à cause du droit au renouvellement du bail à échéance). Le pas-de-porte sera donc considéré comme une « **indemnité** » versée par le locataire ou propriétaire.

Le bail doit préciser la raison du versement du pas-de-porte. A défaut, en cas de conflit, les juges auront tendance à le considérer comme un supplément de loyer.

### **Pas-de-porte et fiscalité.**

Si le pas-de-porte est considéré comme un **supplément de loyer**, le propriétaire le déclare comme un revenu foncier ; le locataire pourra le déclarer comme une charge déductible des résultats, en pourcentage de la durée du contrat (normalement 1/9ème par an) mais à la condition que le loyer fixé dans le bail soit clairement inférieur à la valeur locative du marché.

Si le pas-de-porte est considéré comme une **indemnité**, le propriétaire ne sera pas imposé ; le locataire ne pourra pas amortir le pas-de-porte qui sera considéré comme un élément incorporel inscrit à l'actif du bilan (non soumis au droit d'enregistrement).

### **Une alternative : le bail à l'américaine.**

Ici, le locataire ne paye pas de somme initiale (pas de pas-de-porte) mais accepte **un loyer plus élevé** incluant l'étalement du droit d'entrée. La valeur du pas-de-porte est donc payée de manière échelonnée sur toute la durée du bail, ce qui aboutit à un loyer supérieur au prix du marché.

#### **Avantage :**

- L'entreprise n'a pas de somme importante à verser au départ.

#### **Inconvénients :**

- Le bail à l'américaine n'offre pas forcément de garantie au locataire sur les modalités de révision du loyer lors du renouvellement du bail,
- En cas de cession du bail, le locataire ne peut pas récupérer de « droit au bail » auprès de son successeur.

## **Le droit au bail : origine, définition.**

Le droit au bail est le paiement d'un droit à occuper un local commercial, payé par le nouveau locataire à l'ancien locataire. Le but est de **reprendre et de bénéficier du bail** conclu entre le précédent locataire et le propriétaire, pour sa durée restante.

C'est un élément du fonds de commerce, correspondant au **droit de continuer à occuper le local** et donc aussi de bénéficier du **droit au renouvellement du bail**.

**Le droit au bail se justifie** par le fait que le loyer, au moment de la cession, est sous-évalué par rapport au prix du marché, et restera inchangé jusqu'à l'échéance...

#### **A noter :**

- Le droit au bail est soumis aux **droits d'enregistrement** (à payer par le nouveau locataire),
- Le paiement du droit au bail est une **immobilisation incorporelle** (non amortissable), constituant un élément du fonds de commerce,
- Le propriétaire des murs **ne peut s'opposer à la cession du droit au bail** si l'activité reste

la même. En revanche, une clause du bail peut interdire au locataire de céder un droit au bail indépendamment du fonds de commerce.

Voir aussi nos articles :

- [Droit au bail : montant, calcul et négociation.](#)
- [Bail commercial ou professionnel : tout savoir avant de signer](#)

## Des outils Excel pour créer et gérer votre entreprise.

WikiCréa met à votre disposition des outils Excel gratuits :

- un modèle de **plan financier** Excel (prévisionnel comptable facile à élaborer) : [cliquez ici pour y accéder.](#)
- un **facturier** permettant d'établir devis et factures : [cliquez ici pour y accéder.](#)
- un **livre de recettes**, **obligatoire pour les auto-entrepreneurs** : [cliquez ici pour y accéder.](#)
- un **modèle de suivi de trésorerie** : [cliquez ici pour y accéder.](#)

## Créez votre entreprise en ligne.

WikiCréa a sélectionné **Legalstart** pour vos formalités de création d'entreprise en ligne. **Pourquoi Legalstart ?** Tout simplement parce qu'il s'agit de l'offre la plus complète et la moins chère du marché. [Cliquez ici pour en savoir plus et débiter vos démarches en ligne.](#)