

Le droit d'entrée dans le bail commercial

Comprendre sa qualification pour maîtriser ses conséquences juridiques

1. QU'EST-CE QUE LE DROIT D'ENTRÉE ?

C'est un **capital versé par le locataire au bailleur** lors de la signature d'un bail commercial.

! **Sa qualification juridique est souvent négligée, malgré des enjeux financiers majeurs.**

2. LE MATCH DES QUALIFICATIONS

Qualification 1 — Supplément de Loyer	Qualification 2 — Indemnité Compensatrice
Critères ◆ Loyer < Valeur locative ◆ Qualification contractuelle ◆ Droits étendus du preneur Conséquences ✓ Loyers payés d'avance (L145-40 C.com) ✓ Intégré lors de la révision du loyer ✓ Intégré lors du renouvellement	Critères ◆ Loyer = Valeur locative ◆ Qualification contractuelle ◆ Droits étendus du preneur Conséquences ✓ Prise en compte dans le calcul de l'indemnité d'éviction

3. À RETENIR ABSOLUMENT

RÉALITÉ ÉCONOMIQUE PRIMANTE

Ce n'est pas parce que le bail nomme « indemnité » qu'un juge ne requalifiera pas en « loyer » si le prix pratiqué est bas.

PARTICULARITÉ — DÉCAPITALISATION

La décapitalisation du droit d'entrée peut s'appliquer au calcul du loyer plafond.

CONSÉQUENCES MULTIPLES

Prise en compte en matière de révision, de renouvellement et d'indemnité d'éviction.

RISQUES — L145-40 C.COM

Application de l'article L145-40 du Code de commerce en matière de loyers versés d'avance.

CONSEIL DE L'EXPERT



Ne laissez pas le hasard décider de la nature de votre versement.

Une qualification claire dès la signature sécurise l'avenir de votre bail.

