



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

# Loyer 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 évolue en fonction du chiffre d'affaires de la boutique qui s'y installera. En ai-je le droit? (Martina M., Collonge-Bellerive)

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. 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



ADOBE STOCK

Le loyer doit être fixé d'entente entre le locataire et le bailleur.



**AZNAR & CIE**  
CONSEILS EN FINANCEMENT  
GESTION D'ASSURANCES

**Notre rôle: vous obtenir les meilleures conditions hypothécaires!**

022 827 19 19 • [www.aznar.ch](http://www.aznar.ch)



**Werner Muller**  
FOURREUR

**LIQUIDATION TOTALE**  
même sur la nouvelle collection

15, rue Jean-Jacques Rousseau (à côté de Manor)  
1201 Genève - Tél.: 022 732 31 96  
[www.werner.muller.fourreur.ch](http://www.werner.muller.fourreur.ch)

plus bas si celles-ci ne sont pas favorables, 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 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 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 de 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 doit en informer le locataire par écrit et que ce dernier doit 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. ■

GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

**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@cgiconsels.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

BRÈVES

**Présentation du nouveau règlement sur l'énergie (REn)**

Notre prochain séminaire, organisé conjointement par l'APGCI et CGI Conseils, aura lieu le mercredi 18 mai 2022, de 9h00 à 12h, à l'auditorium FER Genève, rue de Saint-Jean 98. Le programme est le suivant:

- Le contexte du REn: le Plan directeur de l'énergie, par Cédric Petitjean, directeur général de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN).
- Le contenu de la modification réglementaire, par Marie Savary, juriste à l'OCEN.
- L'impact de la modification réglementaire sur les objectifs cantonaux, par Ali El Kacimi, chargé de projet Transition énergétique à l'OCEN.
- La mise en œuvre du règlement, par Cyril Uboud, chargé de projet Contrôle et mise en conformité à l'OCEN.

Inscriptions et renseignements sur [www.cgiconsels.ch](http://www.cgiconsels.ch)

**VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE NÉCESSITE UN CONTRÔLE ?**

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est **350 ans d'expérience cumulée!**

SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car SECURELEC ne réalise pas d'installations électriques.

**Securelec**

*Votre sécurité • Notre priorité*

**SECURELEC**

Organisme d'inspection accrédité depuis 2005  
Case postale 2007 - 1227 CAROUGE  
Tél. 022 308 16 20 - Fax 022 308 16 30  
securelec@securelec.ch

[www.securelec.ch](http://www.securelec.ch)

**SECURELEC - VAUD**

Case postale 297 - 1024 ECUBLENS  
Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25  
securelec-vaud@securelec.ch