

## Difficile de conserver sa place au soleil sur les Champs Elysées



Par Julie Duvivier et François-Régis Fabre-Falret, Jones Day

**Fermeture de la dernière pharmacie ayant pignon sur rue, départ programmé de Planet Hollywood et menace grandissante pesant sur McDonald's et Pomme de Pain. À l'heure où les Champs Elysées se vident peu à peu de leurs commerces de proximité et de leurs établissements populaires au profit notamment de grandes enseignes de textile, le débat sur la hausse des loyers et le paiement de pas-de-porte (ou droits d'entrée) est plus que jamais d'actualité. Etat des lieux.**

30

Le phénomène est particulièrement spectaculaire sur la « plus belle avenue du monde ». À l'occasion du renouvellement des baux, les bailleurs n'hésitent pas à doubler, voire tripler les loyers (jusqu'à 10.000 euros le m<sup>2</sup> pour le « côté ensoleillé » de l'avenue). Certains sont même prêts à verser aux locataires d'importantes indemnités d'éviction avec l'assurance de pouvoir conclure de nouveaux baux moyennant le paiement d'un pas-de-porte pouvant représenter jusqu'à un an de loyer. Cette situation ne doit cependant pas faire perdre de vue les enjeux juridiques et fiscaux que représente le versement de tels pas-de-porte et il appartient à chacun de s'interroger, lors de la rédaction du bail, sur le traitement qu'il souhaite y apporter.

La jurisprudence analyse traditionnellement le pas-de-porte soit comme un complément de loyer versé d'avance destiné principalement à compenser l'effet du plafonnement des loyers ou contrebalancer un avantage particulier qui serait accordé au locataire, soit comme une indemnité versée au bailleur en contrepartie de la dépréciation de son immeuble, du fait du droit à la propriété commerciale dont

bénéficie le locataire. Dans le premier cas, le pas-de-porte est traité comme une charge déductible du revenu d'exploitation du locataire au prorata de la durée du contrat (soit 1/9<sup>e</sup> par an), et comme un revenu imposable pour le bailleur personne physique ou personne morale (l'administration, contredite par la jurisprudence récente considérant que l'intégralité du pas de porte est imposable au titre de l'exercice de perception). Dans le second cas, le pas-de-porte n'est ni déductible ni amortissable pour le locataire et s'il ne constitue pas un produit imposable pour le bailleur particulier non professionnel, il reste néanmoins inclus dans le résultat taxable d'un bailleur personne morale. Comme complément de loyer, le pas-de-porte devra être intégré au montant du loyer initial lors de sa révision triennale ou encore pour le calcul du loyer de renouvellement ; de même, en cas de résiliation anticipée du bail, le bailleur pourra être contraint de restituer au preneur une partie de ce qui lui a été payé au titre du pas-de-porte. Si au contraire, le pas-de-porte n'a qu'un caractère indemnitaire, il ne sera pris en compte qu'en fin de bail pour le calcul d'une éventuelle indemnité d'éviction puisque le preneur perd la propriété

commerciale qui était la contrepartie du paiement du pas-de-porte.

Le bailleur insiste généralement sur le caractère indemnitaire du pas-de-porte, étant toutefois précisé que l'administration fiscale exerce un contrôle sur la réalité de la dépréciation invoquée et a tendance à privilégier la qualification de supplément de loyer (elle a pu retenir dans certains cas la nature mixte du pas-de-porte). Pourtant, dans le cas particulier des Champs Elysées, il paraît de plus en plus difficile de faire entrer le versement du pas-de-porte dans l'une ou l'autre de ces deux qualifications. En effet, pour la grande majorité des baux conclus sur cette avenue, il semble bien délicat de déceler un réel avantage accordé au locataire et la valeur locative élevée place précisément les Champs Elysées en troisième position dans le classement des avenues les plus chères du monde. Les pas-de-porte pratiqués aujourd'hui apparaissent en réalité comme le prix à payer par le candidat locataire pour obtenir la conclusion du bail à son profit au détriment d'un autre candidat moins offrant. Et il est encore trop tôt pour savoir si cette évolution entraînera ou non une modification de la jurisprudence sur les pas-de-porte. ■