



Création d'un bail 3/6/9, la valeur de revente potentielle peut-elle être inscrite à l'actif ?

Par **Arnaud-M**, le **16/10/2019** à **20:55**

Bonjour,

Tout est dans le titre.

Je vais signer un bail 3/6/9. ce sera une création, pas un rachat de bail.

Le bail ainsi créé aura une valeur de revente pour l'entreprise dans le futur.

Cette valeur (hypothétique) peut-elle être inscrite à l'actif du bilan ?

Merci pour votre réponse.

Cordialement

Par **nihilscio**, le **17/10/2019** à **00:33**

Bonjour,

Non pour deux raisons.

La première est que le principe de prudence veut qu'on inscrive à l'actif les immobilisations à leur valeur d'achat, sans les reapprécier mais en les dépréciant s'il y a lieu et que vous n'avez

pas acheté de droit au bail.

Le second est qu'il n'y a pas de raison que le droit au bail prenne de la valeur. Ce qui est susceptible d'en prendre est le fond de commerce que vous créez.

Par **Arnaud-M**, le **19/10/2019 à 20:41**

bonsoir,

merci de votre réponse.

pour le premier point cela me semble logique.

pour le second, la valeur potentiel de la revente du bail dans le futur peut très bien être estimée en fonction d'éléments comme :

- signature pour un local dans un état très délabré d'où un loyer modéré. je suis donc dans l'obligation de le rénover entièrement.

- ce local va donc prendre une valeur évidente mais le loyer restera modéré = le revente du bail pourra avoir une certaine valeur estimable à l'avance.

ce qu'il faut savoir c'est si c'est une impossibilité légale de porter cette valeur à l'actif ou si c'est seulement une règle de prudence.

Merci encore.

Cordialement.

Par **nihilscio**, le **20/10/2019 à 12:41**

[quote]

ce qu'il faut savoir c'est si c'est une impossibilité légale de porter cette valeur à l'actif ou si c'est seulement une règle de prudence.[/quote]

C'est une impossibilité légale énoncée à l'article L 123-18 du code de commerce.

[quote]- signature pour un local dans un état très délabré d'où un loyer modéré. je suis donc dans l'obligation de le rénover entièrement.

- ce local va donc prendre une valeur évidente mais le loyer restera modéré = le revente du bail pourra avoir une certaine valeur estimable à l'avance.[/quote]

La cession du bail pourra se faire à titre onéreux, vraisemblablement pour la valeur des aménagements réalisés. Mais ceux-ci auront été comptabilisés comme une immobilisation corporelle. Il n'y a pas lieu à les comptabiliser deux fois, d'autant moins qu'ils sont sujet à amortissement et qu'il faut les renouveler périodiquement.

Même si cela ne doit arriver qu'au bout de dix-huit ans, il faut encore tenir compte de ce que, sauf clause contraire, les aménagements finissent par entrer dans le patrimoine du bailleur et que, pour cette raison, le loyer est susceptible d'être dé plafonné lors du deuxième renouvellement. A terme, le locataire finit pas payer un loyer pour ce qu'il a construit lui-même. Cela peut sembler injuste, mais c'est ainsi et cela ne tend pas à donner de la valeur au droit au bail.

Par **Arnaud-M**, le **20/10/2019** à **18:42**

Bonsoir,

Merci encore de votre réponse.

Mais quand je parle des travaux de rénovation, ce n'est pas de ces travaux dont il est question mais de leurs conséquences sur le coût du loyer.

je signe un bail pour un local délabré dont le loyer est modéré pour cette raison : 1 000€ mensuel. Je vendrai ce bail créé pour un local en parfait état et dont le loyer pourrai être de 3 000€ mensuel en fonction du marché local.

Mais, effectivement, il me parait impossible d'inscrire à l'actif ce qui n'est pas un bien acquis.

Merci encore.

Cordialement.

Par **nihilscio**, le **20/10/2019** à **21:00**

[quote]

Je vendrai ce bail créé pour un local en parfait état et dont le loyer pourrai être de 3 000€ mensuel en fonction du marché local.[/quote]

Peut-être, à moins que ce ne soit que le rêve de Perrette avec son pot au lait.

On ne peut vous interdire de céder le bail avec le fonds de commerce. L'état du local sera bien entendu pris en compte pour déterminer le prix du fonds. Mais ce fonds n'aura acquis une valeur notable que dans plusieurs années et il est hasardeux de prédire qu'il intéressera alors quelqu'un. L'incertitude dépend grandement de l'activité exercée.

Si vous envisagez de déménager en continuant d'exploiter le fonds de commerce, il n'est pas certain que vous puissiez céder le bail. L'interdiction en est stipulée dans la plupart des baux mais ce peut être négocié. En outre, si les nouveaux locataires potentiels envisagent l'exercice d'une autre activité qui nécessite un réaménagement, ce que vous aurez investi ne sera pas apprécié autant que vous l'espérez.