



L'augmentation du loyer du bail commercial pour modification des facteurs locaux de commercialité

publié le **06/01/2012**, vu **10877 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 14 septembre 2011, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé qu'« une modification des facteurs locaux de commercialité ne peut justifier une hausse du loyer d'un bail commercial renouvelé que si elle a une incidence favorable sur l'activité exercée par le locataire » (Cass. Civ. III, 14 septembre 2011, N° de pourvoi: 10-30825).

Deux principes essentiels encadrent le prix du loyer d'un local commercial :

- Lors de la conclusion du contrat de bail, le prix du loyer est fixé librement entre les parties pour une durée minimum de 9 ans ;
- A l'expiration du terme du bail et lors de son renouvellement, le prix du loyer est "*plafonné*" et ne peut pas excéder la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) ou l'indice des loyers commerciaux (ILC), publiés par l'Insee, de sorte que bailleur et preneur ne sont pas libres de déterminer le montant du loyer du bail commercial.

Ce dernier principe connaît cependant une exception.

En effet, le loyer du bail renouvelé peut dépasser le *plafond* fixé et donc excéder la variation de l'indice de référence notamment lorsque les facteurs locaux de commercialité ont changé de façon notable l'un ou de plusieurs des éléments servant à déterminer la valeur locative des locaux.

Dans ce cas, le loyer est porté au montant de la valeur locative qui en résulte même si ce montant est supérieur au plafond normalement autorisé.

Pour mémoire, la valeur locative d'un local commercial est déterminée en fonction des éléments suivants :

- les caractéristiques des locaux loués (surface, état, etc ...) ;
- la destination des locaux loués (nature ou objet de l'activité commerciale autorisée par le contrat de bail) ;
- les obligations respectives des parties (notamment l'importance des charges supportées par le locataire : les grosses réparations de l'article 606 du code civil, impôts, etc ...) ;

- les facteurs locaux de commercialité (l'importance de la ville, du quartier ou de la rue, le lieu d'implantation du local, les moyens de transport, etc ...)
- les prix couramment pratiqués dans le voisinage (sauf pour la détermination du loyer du bail renouvelé).

Ainsi, la modification au cours du bail de la surface des locaux loués ou l'autorisation par le bailleur d'un changement d'activité peuvent constituer un changement notable de la valeur locative.

Dans l'affaire jugée le 14 septembre 2011, la Cour de cassation a considéré que pour constituer un motif de déplaçonnement du loyer, la modification des facteurs locaux de commercialité doit avoir concrètement eu une « *incidence favorable* » sur l'activité commerciale du locataire.

En l'espèce, le propriétaire d'un local commercial pris à bail par une société a donné congé à sa locataire avec offre de renouvellement moyennant un loyer augmenté compte tenu de la modification des facteurs locaux de commercialité de ce local.

Pour le bailleur, la création de la ligne de tramway passant dans le fonds de commerce de du locataire avait notablement modifié les facteurs locaux de commercialité.

Pour le locataire, cette nouvelle ligne de tramway avait bouleversé les conditions d'exercice de son activité et, plus généralement, les conditions d'exercice du commerce dans la rue :

- en emportant la suppression de places de stationnement devant son fonds ;
- en permettant à la clientèle de s'évader aisément vers le centre-ville et son offre commerciale encore plus étendue que celle du quartier ;
- en modifiant les sens de circulation dans la rue ;
- en obligeant les piétons à traverser la voie et en modifiant leur trajet habituel ;
- en obligeant, finalement, plusieurs enseignes à abandonner les lieux dont la commercialité a fléchi.

Les parties ne s'étant pas accordées sur le prix du bail renouvelé, le juge des loyers commerciaux a été saisi.

La Cour d'appel de Rennes a admis le déplaçonnement du nouveau loyer en considérant que la modification notable des facteurs locaux de commercialité doit être appréciée en elle-même, par référence seulement à l'impact qu'elle peut avoir sur l'activité commerciale développée, peu important, si cet impact est constaté, qu'il soit favorable ou défavorable.

Mais la cour de cassation a cassé et annulé la décision rendue par les juges d'appel en considérant :

« *Qu'en statuant ainsi, alors qu'**une modification notable des facteurs locaux de commercialité ne peut constituer un motif de déplaçonnement du nouveau loyer qu'autant qu'elle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le preneur**, la cour d'appel a violé les textes susvisés [l'article L 145-33 et L 145-34 du Code de commerce] ».*

Enfin, il convient de rappeler que **la règle du plafonnement ne s'applique pas** et que le montant du loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative du local lorsque :

- Le **bail commercial dépasse une durée de douze années** par l'effet d'une tacite reconduction, car le bailleur n'a pas délivré de congé ou offert le renouvellement du bail et le preneur n'a pas formulé de demande de renouvellement avant l'écoulement des douze ans.

- Il s'agit d'un **bail de terrain nu**, dont le loyer est fixé par référence à la valeur réelle du terrain, sauf si entre la date de la signature du bail et celle de son renouvellement, le preneur a érigé des constructions sur le terrain car dans ce cas, à la date du renouvellement, le bail n'a plus pour objet un terrain nu mais un terrain construit pour lequel la règle du plafonnement s'applique.

- Il s'agit d'un **bail de locaux à usage exclusif de bureaux**, dont le loyer est fixé à la valeur locative, par référence au prix du marché pour des locaux équivalents, corrigé le cas échéant pour tenir compte des éventuelles différences de situation ou de consistance.

- Il s'agit d'un **bail de locaux monovalents**, c'est à dire conçus, construits, aménagés ou transformés en vue d'une exploitation unique et pour lesquels il ne serait matériellement et objectivement pas possible de changer la destination sans engager des travaux importants ou des transformations coûteuses, tels que les cliniques, hôtels, cinémas, garages ou salles de spectacles, dont le loyer peut être déterminé en fonction des usages observés dans la branche d'activité considérée.

- Il s'agit d'un **bail avec une clause-recettes ou clause de loyer variable** qui fixe tout ou partie du loyer en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com