



Renouvellement des baux commerciaux et dé plafonnement du montant des loyers

publié le **04/01/2015**, vu **63048** fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Dans quels cas le bailleur commercial peut-il bénéficier du dé plafonnement du montant du loyer ?

Le délai de neuf ans du bail commercial est extrêmement important pour le bailleur comme pour le preneur.

En effet, passé ce délai plus trois ans, le dé plafonnement du montant du loyer est automatiquement acquis au profit du bailleur.

La question du dé plafonnement du loyer est cruciale en matière de baux commerciaux.

Depuis le décret no 72-561 du 3 juillet 1972, le législateur a créé le principe du plafonnement qui limite la variation à la hausse ou à la baisse du loyer renouvelé depuis la loi no 88-18 du 5 janvier 1988 en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

Or, en matière de dé plafonnement du montant du loyer commercial, l'article L. 145-34 du code de commerce dispose que :

« A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article [L. 145-33](#), le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article [L. 112-2](#) du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. »

Ainsi, le loyer ne peut pas être réévalué en cours de bail ou lors du renouvellement s'il n'existe notamment pas de modification des facteurs locaux de commercialité.

Cependant, les principes du plafonnement ne s'appliquent que lorsque la durée du bail initial est inférieure à neuf ans et qu'il s'est poursuivi tacitement jusqu'à sa douzième année, sans dépasser les douze ans.

En revanche, dès lors que le bail a été tacitement prorogé au-delà de douze années, le déplafonnement du loyer joue de plein droit (Cass. 3e civ., 13 nov. 1997).

Ceci permet notamment au bailleur de faire réévaluer le loyer du bail en renouvellement à sa valeur locative réelle au moment du renouvellement.

Or la pratique démontre que les locataires laissent souvent le bail tacitement se reconduire sans manifester expressément leur volonté de le renouveler.

Une telle défaillance du preneur est lourde de conséquence sur le plan financier puisque le montant du loyer qu'il aura alors à payer sera celui de la valeur réelle des locaux pris à bail au jour du renouvellement.

La différence peut donc être douloureuse financièrement ...

Concrètement, les propriétaires des locaux commerciaux devront adresser une offre de renouvellement par voie d'huissier avec un montant déterminé par voie d'expert et le cas échéant obtenir la condamnation du preneur récalcitrant en justice.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (**en cliquant ici**).

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
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com