



La piétonisation d'une rue n'a pas forcément une incidence favorable sur le commerce du locataire

Fiche pratique publié le 26/09/2017, vu 1202 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

Une modification notable des facteurs locaux de commercialité ne peut constituer un motif de déplaçonnement du nouveau loyer que si elle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le locataire (Cass. 3e civ. 14-9-2011 n° 10-30.825 FS-PBR : RJDA 1/12 n° 16).

Le déplaçonnement du loyer du bail commercial renouvelé d'une poissonnerie située à Colombes (Hauts-de-Seine) dans une artère commerciale reliant la gare au vieux centre-ville a été refusé, faute de modification notable des facteurs locaux de commercialité de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité exercée par le locataire :

- l'accroissement de la population de la ville de 4,60 % au cours du bail expiré n'est pas significatif car il ne concerne pas la zone de chalandise de la poissonnerie ;
- le prolongement de la ligne de tramway, s'il peut contribuer à une évolution notable des facteurs locaux de commercialité, est en l'espèce éloigné de la poissonnerie ;
- l'implantation de nouvelles enseignes ne justifie pas une évolution positive de la chalandise et de l'attractivité commerciale de la rue car celle-ci a une vocation commerciale ancienne et le renouvellement d'enseignes est inhérent à la vie d'une rue commerçante ;
- la mise en voie piétonne de la rue dans laquelle est située la poissonnerie est intervenue cinq mois seulement avant la date du renouvellement du bail, de sorte que cette modification n'est pas de nature à avoir favorablement influencé l'activité exercée au cours du bail expiré, l'incidence sur l'activité pendant cette période n'ayant pu être que très faible ;
- si des parkings ont été aménagés, il n'est pas démontré qu'ils ont amélioré notablement la situation antérieure où les clients pouvaient stationner leurs véhicules à proximité de la rue devenue piétonne.

Une modification notable des facteurs locaux de commercialité ne peut constituer un motif de déplaçonnement du nouveau loyer que si elle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le locataire (Cass. 3e civ. 14-9-2011 n° 10-30.825 FS-PBR : RJDA 1/12 n° 16).

C'est la raison pour laquelle la transformation d'une rue en voie piétonne, qui constitue en soi une modification notable des facteurs locaux de commercialité, ne justifie pas un déplaçonnement du loyer s'il n'en est pas résulté une incidence positive sur l'activité du locataire pour la période antérieure à l'échéance du bail (CA Versailles 4-7-2017 n° 16/04885)

Articles sur le même sujet :

- [Réussir la création de sa SARL](#) **NOUVEAU**
- [Rompre un bail commercial](#) **NOUVEAU**
- [Sous-louer un bail commercial](#)
- [Céder un bail commercial](#)
- [Céder un fonds de commerce](#)
- [Rémunérer un gérant de SARL](#)
- [Gérer un compte courant d'associé](#)
- [Dividendes : mode d'emploi](#)
- [Réussir à se faire payer](#)

- [Bail commercial : qui peut en conclure ?](#)
- [Bail commercial : un notaire est-il nécessaire ?](#)
- [Bail commercial : sa durée](#)
- [Bail commercial : pas-de-porte et dépôt de garantie](#)
- [Bail commercial : obtenir la restitution du dépôt de garantie](#)
- [Bail commercial : comment se répartissent les charges et réparations ?](#)
- [Quelle est l'utilité d'une clause résolutoire dans un bail commercial ?](#)
- [Bail commercial : les pièges à éviter](#)
- [La fixation du loyer du bail commercial](#)
- [Bail commercial : le loyer doit-il correspondre à la valeur locative ?](#)
- [Bail commercial : les obligations du bailleur](#)
- [Bail commercial : les obligations du locataire](#)
- [Bail commercial : peut-on changer l'activité ou la destination des lieux ?](#)