



Fixation du loyer révisé et évolution matérielle des facteurs locaux de commercialité

Fiche pratique publié le **07/05/2019**, vu **2013 fois**, Auteur : [CEDRIC DENIZE](#)

Quand il y a modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, l'article L. 145-38 du Code de commerce prévoit que le loyer fixé selon l'évolution de l'indice est écarté.

A) l'article L. 145-38 du Code de commerce et évolution des facteurs locaux de commercialité.

Quand il y a modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, l'article L. 145-38 du Code de commerce prévoit que le loyer fixé selon l'évolution de l'indice est écarté.

Une question s'était déjà posée, à avoir celle de la coïncidence entre le sens de l'évolution des facteurs locaux et le sens de l'évolution du loyer ?

La Cour de cassation avait déjà tranché sur le fait que le loyer pouvait être fixé à la baisse au-dessous du dernier prix payé, même si les facteurs locaux avaient évolué à la hausse.

Cependant, l'article L. 145-38 stipulant que la modification des facteurs locaux doit avoir entraîné « par elle-même » une variation de valeur locative, il doit y avoir un lien de causalité entre l'évolution des facteurs locaux et la modification de valeur locative.

B) La notion de modification des facteurs locaux de commercialité

Définition donnée par l'article R. 145-6 du Code de commerce.

Le texte donne une définition non limitative des facteurs locaux de commercialité qui doivent être retenus pour évaluer la valeur locative d'un local commercial : il vise :

- la situation géographique,
- la répartition des activités du voisinage,
- les transports,
- les attraits particuliers ou les sujétions de l'emplacement

L'ensemble devant être apprécié par rapport au commerce considéré, c'est-à-dire concrètement.

Cependant l'article L. 145-38 du Code de commerce n'est pas réservé aux locaux abritant des commerces et est applicable aux locaux à usage exclusif de bureaux.

1) La modification doit être matérielle.

Pour que l'évolution des facteurs locaux soit retenue il faut qu'il y ait eu un changement concret des éléments de la commercialité de l'emplacement (installation ou suppression d'un arrêt d'autobus, réalisation d'une voie piétonne, constructions d'habitations...), et non une simple évolution naturelle des choses.

Notamment, la hausse de fréquentation d'un quartier déjà commerçant ne pourra être retenue si elle ne s'explique pas par un changement matériel dans le quartier ou la modification de l'environnement commercial du voisinage.

Il a notamment été jugé que la venue de « grandes enseignes » ne peut en principe avoir entraîné une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité.

Du côté du locataire il a été retenu comme modification matérielle des facteurs locaux de commercialité :

- la baisse du nombre de surfaces de bureaux et de commerces et la baisse notable de la fréquentation des stations de RATP,
- la mise en fonctionnement du tramway ou la fermeture d'un accès à la station de métro située à proximité.

N'ont pas en revanche été jugé suffisant, la dégradation du marché locatif de bureaux et le départ de quelques boutiques de luxe dans un centre commercial, surtout lorsque ces enseignes étaient remplacées par des enseignes plus populaires et à potentiel de clientèle plus important.

2) La modification doit être exceptionnelle et locale.

Les modifications envisagées ne doivent pas constituer la simple exécution par les parties de leurs obligations.

Il faut également que la modification concerne le quartier, ou l'environnement du local considéré,

3) L'appréciation de l'effet de la modification doit être concrète mais objective.

Pour déterminer si la modification des facteurs locaux peut être retenue à l'appui d'un déplaçonnement, il faut rechercher si celle-ci a eu concrètement un effet sur l'activité considérée.

L'article R. 145-6 du Code de commerce qui définit la notion de « facteurs locaux de commercialité » précise que ces facteurs dépendent de l'intérêt qu'ils présentent pour le commerce considéré : le juge doit donc, même d'office, rechercher si les modifications qu'il retient peuvent avoir un intérêt pour l'activité, à défaut de quoi elles ne pourront donner lieu au déplaçonnement.

L'activité à prendre en considération est celle qui est réellement exercée.

C) Montant du loyer à défaut pour le locataire de justifier d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, lorsque la valeur locative est inférieure au loyer en cours.

Selon la jurisprudence, le loyer révisé ne sera pas dans ce cas fixé en application de la variation des indices, mais il sera maintenu au montant du dernier loyer contractuel ou fixé judiciairement.

D) Évolution de la valeur locative

1) La valeur locative doit avoir varié de plus de 10 % depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire.

Si la modification des facteurs locaux est établie, il faudra, en outre, qu'elle soit suffisante pour justifier le déplaçonnement, c'est-à-dire que la variation de la valeur locative atteigne 10 % ou plus.

Cette preuve ne peut résulter que de la comparaison des prix de loyer du secteur à l'origine de la période avec ceux de la date de fixation, et ne se déduit pas des prix contractuels.

La période prise en compte pour déterminer si les conditions du déplaçonnement sont réunies est limitée à la durée qui s'est écoulée entre la prise d'effet du loyer et la révision, ou entre deux révisions.

Si les modifications commerciales et la hausse de valeur locative se sont produites sur une période antérieure, la hausse de valeur locative est présumée avoir déjà été incorporée à la précédente fixation.

L'article L. 145-38 alinéa 4 précise que pour le calcul de la valeur locative, il ne doit être en aucun cas tenu compte des investissements du preneur, ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

2) Évolution démontrée par le prix des ventes de fonds de commerce.

Ce critère qui est directement lié au chiffre d'affaires du locataire, est aujourd'hui toujours retenu comme un indice d'évolution de valeur locative

3) Critères spécifiques aux centres commerciaux.

Compte tenu de la relation économique étroite qui existe dans les centres commerciaux et dans les galeries marchandes entre l'action du bailleur qui doit maintenir une commercialité spécifique de l'unité commerciale et celle du locataire qui participe au maintien de ce haut niveau de commercialité, la jurisprudence reconnaît que les facteurs locaux de commercialité et les évaluations de valeur locative ne peuvent se rechercher que par rapport à cette unité, sans tenir compte des physionomies commerciales qui leur sont étrangères.

En outre, le chiffre d'affaires du centre sera pris en compte, pour déterminer les évolutions : dans une unité commerciale, l'évolution du chiffre global démontrera la modification des facteurs locaux de commercialité, alors que le prix de vente des différents commerces viendra conforter l'analyse.

Enfin, pour l'établissement de la valeur locative dans une unité commerciale, prévaudra également l'idée qu'elle constitue une unité avec une physionomie propre et des caractéristiques qui ne peuvent se retrouver dans les commerces des alentours ; les prix de comparaison seront donc recherchés dans le centre commercial.

4) Application de la règle des 10 % par an.

La loi no 2014-626 du 18 juin 2014 a créé une nouvelle règle majeure dans le droit des baux commerciaux.

L'article L. 145-38 du Code de commerce précise désormais que la variation de loyer fixé à la valeur locative qui découle de la preuve d'une modification des facteurs locaux de commercialité ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Aussi, le juge des loyers commerciaux fixera le loyer à la valeur locative, mais ensuite le bailleur devra appliquer seulement 10 % d'augmentation par an par rapport au dernier loyer en cours.

Cette règle est applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014