



La modification des facteurs locaux de commercialité

Fiche pratique publié le 02/02/2020, vu 6992 fois, Auteur : [CEDRIC DENIZE](#)

La modification des facteurs locaux de commercialité est l'élément préalable au déplaçonnement du loyer ou de sa révision à la baisse.

L'article R. 145-6 du Code de commerce donne une définition de ces facteurs locaux de commercialité, élément préalable à démontrer soit pour le déplaçonnement du loyer à la valeur locative mais aussi pour sa révision à la baisse.

Le texte donne une définition non limitative des facteurs locaux de commercialité qui doivent intervenir pour évaluer la valeur locative d'un local commercial.

Ce texte vise, la situation géographique, la répartition des activités du voisinage, les transports, et les attraits particuliers ou les sujétions de l'emplacement, le tout devant être apprécié concrètement par rapport au commerce considéré.

1) La modification doit être matérielle.

Pour que l'évolution des facteurs locaux soit retenue il faut un changement concret des éléments qui constituent la commercialité de l'emplacement, et non une simple évolution naturelle des choses.

Ainsi, 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.

De manière habituelle, cette modification matérielle consistera en l'installation ou suppression d'un arrêt d'autobus, réalisation d'une voie piétonne, constructions d'habitation, aménagement de nouveau type de transport (nouvelle station de métro, tramway etc...) la modification de la destination des commerces voisins. (Mais la venue seule de grandes enseignes ne pourra, en principe, seule, suffire à entraîner modification matérielle des facteurs locaux de commercialité.

Mais la modification des facteurs locaux de commercialité peut aussi intervenir en faveur du locataire.

A ainsi été retenu comme modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, la désertification de nombreuses 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, et la restructuration de bureaux vacants.

N'ont pas en revanche été jugé suffisant, le départ de quelques boutiques de luxe dans un centre commercial surtout lorsqu'elles sont remplacées par des enseignes notoires.

2) La modification doit être exceptionnelle et locale.

Les modifications envisagées ne doivent pas constituer la simple exécution par les parties de leurs obligations : ainsi ne pourront pas être retenus, dans la plupart des cas, les travaux réalisés dans l'immeuble par le bailleur, s'ils constituent l'exécution par celui-ci de son obligation d'entretien.

Il faut également que la modification concerne le quartier, ou l'environnement du local considéré, et non l'ensemble d'une activité économique.

Mais le périmètre à prendre en compte pour apprécier l'évolution des facteurs locaux de commercialité est variable suivant qu'il s'agit d'un commerce de proximité, ou d'une marque.

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.

La Cour de cassation rappelle régulièrement que la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité doit avoir un intérêt pour le commerce exploité précisément par le locataire.

Très logiquement, L'activité à prendre en considération est celle qui est réellement exercée (dans le respect du bail), et non celles qui sont autorisées par le contrat mais non exploitées.

En revanche la recherche doit être objective : si le commerçant n'a pas su tirer parti d'une évolution des facteurs locaux qui aurait dû lui être favorable, le bailleur ne doit pas perdre le droit au déplaçonnement.