Image not found or type unknown

La révision des loyers lors du renouvellement d'un bail commercial

Actualité législative publié le **20/03/2024**, vu **807 fois**, Auteur : DEXTERIA AVOCATS IMMOBILIER

La question de la révision des loyers commerciaux est au cœur de nombreux litiges entre bailleurs et locataires. L'arrêt RG 21/01514 rendu par la Cour d'appel de Paris le 07/12/2023 l'illustre parfaitement.

LE CADRE LÉGAL DE LA RÉVISION DES LOYERS

La révision du loyer lors du renouvellement d'un bail commercial est encadrée par plusieurs articles du Code de commerce, notamment :

– L'article L. 145-33 du Code de commerce qui stipule que le montant du loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative ;
– L'article L. 145-34 du même code qui encadre la révision du loyer en limitant son augmentation, sauf en cas de modification notable des éléments mentionnés dans l'article L. 145-33.

Ces dispositions visent à protéger les parties contre des modifications arbitraires du loyer tout en permettant une adaptation à l'évolution du marché immobilier.

LA COUR D'APPEL DE PARIS CONFIRME LE REJET DE LA DEMANDE DE PLAFONNEMENT

Dans l'affaire en question, la Société Civile Immobilière du Débarcadère (le bailleur) avait loué des locaux commerciaux à la S.N.C. Pharmacie (le locataire) pour une durée de 9 ans, un loyer initial étant alors fixé à la somme de 23.502 € hors taxes et hors charges.

À l'expiration du bail, le locataire a demandé son renouvellement, et le bailleur a alors proposé un loyer nettement supérieur, fixé à la somme de 60.000 €, invoquant des modifications significatives des locaux.

Le tribunal judiciaire de Paris, puis la Cour d'appel de Paris, ont rejeté la demande de déplafonnement du loyer formulée par le bailleur.

La Cour a confirmé le loyer à la somme de 27.555 €, conformément à l'indexation prévue dans le contrat initial, estimant qu'aucune modification notable justifiant une augmentation significative n'était établie.

LA NOTION DE « MODIFICATION NOTABLE DES LOCAUX

COMMERCIAUX »

L’une des clés de cette affaire réside dans l’interprétation de la notion de « ***modification notable*** » des locaux commerciaux.
La Cour a estimé que l’augmentation de la surface de vente résultant de la suppression d’une cloison et l’adjonction d’un local adjacent (effectuées par le locataire) ne constituaient pas une modification notable des caractéristiques du local loué.

Cela souligne l’importance pour les bailleurs de bien appréhender les critères retenus par la jurisprudence pour justifier une hausse significative du loyer.

Cette décision rappelle également l’importance du respect des dispositions contractuelles et légales encadrant la révision du loyer. Le juge veille scrupuleusement à ce que l’augmentation du loyer ne dépasse pas les limites fixées par la loi, en l’absence de modification notable.

Enfin, cette affaire met en lumière l’importance du dialogue et de la négociation entre bailleur et locataire. Un accord amiable sur la révision du loyer, conforme aux dispositions légales et contractuelles, peut souvent éviter un contentieux long et coûteux.

L’ÉQUILIBRE DÉLICAT DU RENOUVELLEMENT DES BAUX COMMERCIAUX

L’arrêt de la Cour d’appel de Paris du 7 décembre 2023 souligne l’importance de la **protection offerte aux locataires de locaux commerciaux contre les augmentations arbitraires de loyer,** tout en rappelant les conditions strictes dans lesquelles un bailleur peut justifier une hausse significative.

Il met en exergue la nécessité pour les parties de s’appuyer sur les dispositions contractuelles et légales pour guider leurs relations, dans un domaine où l’équilibre des intérêts économiques est primordial.

Dexteria Avocats
L'actualité légale du droit immobilier

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés