



# Bail commercial : déplaçonnement du loyer en raison de l'augmentation de la population locale

publié le 13/10/2012, vu 4023 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

**Le 3 juillet 2012, la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence a jugé que l'augmentation de la population d'une commune constitue une modification notable des facteurs locaux de commercialité justifiant le déplaçonnement du loyer du bail commercial renouvelé (Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, 11e ch. B, 3 juillet 2012, n° 07/14837, Monsieur B. c/ Ste? Le Relais des Playes)**

Pour mémoire, le prix du loyer d'un bail commercial est en principe plafonné pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs.

Le législateur et les juges fixent les exceptions à la règle du plafonnement du loyer.

La question du [déplaçonnement du loyer commercial](#) est en pratique très importante d'un point de vue strictement financier.

En l'espèce, Monsieur B, propriétaire d'un terrain situé à SIX FOURS LES PLAGES, a fait signifier à son locataire un congé avec offre de renouvellement du bail au motif qu'il existerait une modification des éléments de terminants mentionnés à l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953, à savoir une modification notable des facteurs locaux de commercialité.

Le locataire a fait savoir qu'elle acceptait le principe du renouvellement mais s'opposait à ce que le loyer soit déplaçonné, proposant qu'il soit augmenté par le jeu des indices du coût de la construction.

La Commission de Conciliation des Baux Commerciaux régulièrement saisie, a rendu un avis dans lequel elle constatait que les facteurs locaux de commercialité sur la Commune de SIX FOURS avaient, d'une manière globale, augmenté (+ 13 % de population).

Saisi par une assignation délivrée par le propriétaire, le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Toulon, a ordonné une expertise.

C'est ainsi qu'un expert immobilier a été désigné et a déposé un rapport aux termes duquel :

- il a estimé que les modifications des lieux loués et des facteurs locaux de commercialité sont notables et favorables au preneur et devraient permettre le déplaçonnement du loyer,

– il a proposé un loyer de?plafonne?.

Mais le juge des loyers commerciaux a de?bouté le bailleur de sa demande de de?plafonnement du loyer.

Le bailleur a interjete? appel et contrairement a? ce qu'a juge? le tribunal, la Cour estime que :

**« cette augmentation des personnes habitant la ville a un impact favorable direct sur l'activite? de vente de carburant de la station service et de lavage de voitures exploite?e par la S.A.R.L Le Relais Des Playes en ce que, notamment :**

– la population active susceptible de se de?placer en voiture s'est accrue dans le me?me temps de 11,70 %,

– l'augmentation du nombre de logements dans la commune entre 1990 et 1999 est de l'ordre de 11,90 %,

– la commune limitrophe de Sanary a paralle?lement connu pour la me?me pe?riode, une hausse similaire de sa population (15,37 %),

– le fonds commercial en cause constitue la seule station service sur le Chemin De?partemental 63 reliant le littoral a? la Route De?partementale 559 ...

**Il apparai?t manifeste que l'accroissement de la population dans la zone et d'une manie?re ge?ne?rale dans les communes proches de Toulon, a eu un impact sur le chiffre d'affaire net de la S.A.R.L Le Relais Des Playes qui a double? entre 1994 et 2000 (donne?es fournies dans le rapport d'expertise judiciaire).**

**... la Cour dit qu'en conside?ration de la modification notable des obligations fiscales du bailleur ainsi que des facteurs locaux de commercialite?, ayant, durant la pe?riode de re?fe?rences, e?volue? en faveur de l'activite? du preneur, le loyer du? par la S.A.R.L Le Relais Des Playes doit e?tre de?plafonne? et fixe? a? la valeur locative effective du bien loue? au 1er fe?vrier 2000 ».**

Les bailleurs disposent donc d'un nouveau moyen tendant à obtenir le déplafonnement du prix du loyer commercial et constitué par l'augmentation de la population locale.

Bailleurs : attention au flux migratoire ...

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

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  
Tel : 01 40 26 25 01

Email : [abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)

