



Bail commercial: nouvelles modalités d'augmentation et de dé plafonnement du loyer

publié le 13/04/2015, vu 7799 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Les règles relatives à la modification du prix du loyer commercial, applicables depuis le 1er septembre 2014, sont favorables aux locataires.

En principe, le bailleur ne peut pas augmenter librement le prix du loyer au cours de la durée du bail commercial d'une durée de 9 ans.

En effet, si le montant initial du loyer est libre, ce n'est pas le cas du renouvellement ou de la révision du loyer d'un bail en cours.

L'augmentation éventuelle du loyer est strictement encadrée et limitée aux indices applicables selon les clauses du bail.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « Pinel », seront seuls admis les indices de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques, à savoir :

- l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou ;
- l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires.

Ainsi, la loi « Pinel » a supprimé la référence de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction.

S'agissant du dé plafonnement, l'article L. 145-34, alinéas 1 et 3, du code de commerce l'autorise :

- en cas de « *modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article [L. 145-33](#)* », c'est-à-dire concernant les éléments suivants :

- les caractéristiques du local considéré ;
 - la destination des lieux ;
 - les obligations respectives des parties ;
 - les facteurs locaux de commercialité.
- [lorsque le bail a été tacitement prorogé au-delà de douze années.](#)

Cependant, la loi « Pinel » a opéré d'importantes modifications en ce qu'elle a introduit des limites la fixation du prix du loyer dé plafonné.

En effet, les nouvelles dispositions de l'article L. 145-34 alinéa 4 du code de commerce précisent que :

*« En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, **la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.** »*

Autrement dit, cette nouvelle règle s'applique lors du renouvellement du bail commercial:

- en cas de dé plafonnement dû à la modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 du code de commerce précédemment exposés ;
- en cas de dé plafonnement du fait de la durée contractuelle du bail, supérieure à 9 ans.

Cependant, il est important de souligner que cette limitation ne s'applique pas aux :

- baux de terrains, de bureaux et de locaux monovalents ;
- baux d'une durée effective supérieure à douze ans par le fait d'une tacite prolongation.

De plus, les parties peuvent prévoir dans leur contrat de bail commercial une clause d'exclusion du plafonnement du loyer et ainsi ne pas être assujetties à cette limitation.

Ces nouvelles dispositions sont applicables aux baux conclus et renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de la loi, soit depuis le 1^{er} septembre 2014.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com