



Déplafonnement du loyer d'un bail commercial pour extension de la destination ou de l'activité

publié le 15/02/2012, vu 8221 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 18 janvier 2012, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que l'extension de la destination du bail commercial permettant d'adjoindre une autre activité à celle initialement prévue dans le contrat de bail entraîne le déplafonnement du montant du loyer (Cass. Civ. III, 18 janvier 2012, N° de pourvoi: 11-10072).

Pour mémoire, l'article L 145-34 du Code de Commerce pose le principe selon lequel, lors du renouvellement, le montant du loyer du bail commercial ne peut excéder la variation de l'indice INSEE du coût de la construction (dernier indice publié à la date du renouvellement comparé au dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail).

On dit alors que le loyer d'un bail commercial est "plafonné".

La présente affaire illustre un cas d'exception à l'application la règle du plafonnement précitée.

En l'espèce, Mme X et M. Y, respectivement usufruitière et nu-proprétaire de locaux à usage commercial donnés à bail à M. Z, lui ont délivré congé avec offre de renouvellement, moyennant un loyer déplafonné.

Pour justifier le déplafonnement du loyer du bail renouvelé, le bailleur considérait que si le bail à l'origine avait une destination de bar, cette destination avait été étendue à deux autres activités, celle de restaurant et d'hôtel.

En effet, le bail à l'origine avait une destination de bar qui s'analyse en une clause d'usage restreint, puis suivant avenant, le bailleur a autorisé sans contrepartie l'activité de bar restaurant hôtel.

Les parties ne s'étant pas accordées sur le prix du bail renouvelé, le juge des loyers commerciaux a été saisi.

Les juges d'appel ont écarté la règle du plafonnement et décidé d'augmenter le prix initial du loyer convenu entre les parties dans le contrat de bail commercial.

En effet, les juges d'appel et de cassation ont considéré que « ***l'extension de la destination du bail permettait d'adjoindre deux autres activités ... le loyer devait être fixé hors plafonnement*** ».

Ainsi, l'extension de la destination d'un bail commercial qui permet d'adjoindre une activité pourvoyeuse de chiffre d'affaires constitue une modification notable de la destination des lieux emportant déplafonnement du loyer du bail.

Par conséquent, en cas d'extension de la destination du bail commercial permettant d'adjoindre d'autres activités que celle initialement prévue au contrat de location, le loyer peut être fixé hors plafonnement sans qu'il soit nécessaire de rechercher si cette modification notable a une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur.

Parmi les autres exceptions à la règle du plafonnement, il convient de rappeler que le déplafonnement est acquis :

- lorsque le bail initial a été conclu pour une durée supérieure à 12 ans ;
- lorsque le bail initial a été conclu pour une durée de 9 ans et tacitement reconduit au delà de 12 ans ;
- pour les terrains ;
- pour les locaux monovalents ;
- pour les bureaux ;
- s'il existe une modification notable depuis la fixation du loyer antérieur sur un ou plusieurs éléments mentionnés aux articles 1° à 4 de l'article L 145-33 du Code de Commerce (Ex : extension ou réduction de surface, installation et amélioration des lieux, autorisation d'étendre ou de changer la nature du commerce, modification des clauses du bail entraînant celle des obligations respectives des parties, modification des facteurs locaux de commercialité avec une incidence directe sur le commerce considéré, telle l'augmentation de la population, la création d'un parking, la modification des dessertes de transport, etc ...).

Tel que le révèle la présente affaire, tous les motifs de déplafonnement ne suivent pas le même régime juridique :

- l'extension d'activité caractérise à elle seule une modification notable ayant une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur et justifiant le déplafonnement des loyers dus par ce dernier.
- l'augmentation notable de l'impôt foncier dont a la charge le bailleur justifie à elle seule le déplafonnement des loyers (Cass. Civ. III, 25 juin 2008).
- les travaux réalisés par le bailleur au cours du bail expiré ouvrent droit au déplafonnement du loyer qu'à la condition que ceux-ci aient eu une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur (Cass. Civ. III, 9 juillet 2008 ; Cass. Civ. III, 9 juin 2009).
- l'évolution des facteurs locaux de commercialité ouvre droit au déplafonnement du loyer qu'à la condition qu'elle ait eu une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le preneur (Cass. Civ. III, 14 septembre 2011).

En cas de déplafonnement du loyer, le montant des loyers des baux renouvelés doit correspondre à la valeur locative et à défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après des éléments

limitativement énumérés par l'article L.145-33 du code de commerce, notamment les prix couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R. 145-3 à R. 145-6 du même code.

Enfin, il convient de rappeler qu'il existe une exception aux exceptions de déplaçonnement précitées, lorsque les parties conviennent expressément dans leur bail commercial les conditions particulières de fixation du prix du loyer renouvelé.

En effet, la Cour de Cassation a jugé que « *rien ne s'oppose à ce que les parties choisissent d'un commun accord, de déterminer à l'avance, par une stipulation du bail, les conditions de fixation du prix du bail commercial renouvelé* » (Cass. Com., 10 mars 2004).

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

www.cabinetbem.com