



Le déplaçonnement du loyer commercial suite à une modification des facteurs locaux de commercialité

publié le 03/08/2011, vu 3978 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 13 juillet 2011, la troisième chambre civile de la cour de cassation a interprété les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce en jugeant que le principe selon lequel le déplaçonnement du montant du loyer commercial suppose notamment la modification des facteurs locaux de commercialité mais que, pour ce faire, cette modification doit présenter un intérêt pour le commerce exploité (Cass. Civ., 13 juillet 2011, N° de pourvoi: 10-30870).

En l'espèce, la société des Rivières est propriétaire de locaux à usage commercial donnés à bail à la société Chaussures Eram pour y exploiter un commerce de chaussures, maroquinerie et accessoires.

La bailleresse a fait délivrer un congé à Eram avec offre de renouvellement moyennant un loyer déplaçonné.

A défaut d'accord des parties sur le prix du bail renouvelé, la bailleresse a saisi le juge des loyers commerciaux en fixation de ce prix.

La Cour d'appel de Bourges a jugé qu'il y avait lieu à déplaçonnement et fixer le loyer à une certaine somme.

En effet, les juges d'appel ont retenu l'existence d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité justifiant le déplaçonnement du loyer compte tenu que :

les facilités de stationnement, gratuit durant 45 minutes, dans cinq parkings à proximité immédiate du local donné en location,

si deux grandes surfaces commerciales du centre ville ont fermé, ces locaux ne sont pas restés vides mais ont été occupés par des enseignes nationales.

La cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en jugeant que :

« sans rechercher si la modification des facteurs locaux de commercialité présentait un intérêt pour le commerce exploité par la société Chaussures Eram, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

Par ailleurs, bien que cela n'ait pas été relevé par les juges de la cour de cassation :

- l'expert avait estimé qu'il n'y a pas lieu de retenir une évolution notable des facteurs locaux de commercialité ayant eu un effet positif sur le chiffre d'affaires du commerce considéré et permettant de dé plafonner le loyer.

- il ne peut être affirmé sans preuve que la gratuité des transports en commun profite autant aux enseignes regroupées dans les centres commerciaux périphériques.

Ainsi, cet arrêt est l'occasion de rappeler que le dé plafonnement d'un loyer commercial n'est possible que si la modification notable des facteurs locaux de commercialité a eu un intérêt pour le commerce considéré.

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