Image not found or type unknown

Droit à l'augmentation du loyer du bail commercial par le bailleur au-delà de douze ans

publié le **04/11/2013**, vu **74003 fois**, Auteur : Anthony BEM

Si en principe le prix du loyer ne peut pas être augmenté durant la durée du bail commercial, l'application de ce principe dit du plafonnement est cependant écartée lorsque le bail a été tacitement reconduit au-delà de douze années, de sorte que le bailleur peut alors faire réévaluer le montant du loyer du bail renouvelé à sa valeur locative réelle au moment du renouvellement.

Le bail commercial est un contrat de location de locaux affectés à l'exercice d'une activité professionnelle commerciale ou artisanale.

Régi par plusieurs textes du code de commerce, le statut des baux commerciaux se veut protecteur pour le locataire.

Ainsi, afin de permettre aux exploitations commerciales ou artisanales de perdurer, la loi confère au locataire un droit au maintien dans les lieux dont le non respect par le bailleur peut entrainer le versement par ce dernier d'une indemnité d'éviction.

De même, d'autres dispositions du statut des baux commerciaux sont impératives et les parties ne peuvent y déroger, telles que celles relatives à la durée initiale du bail, aux formes du congé ou au plafonnement du loyer commercial.

A titre d'exemple, la durée initiale du contrat de bail commercial ne peut pas être inférieure à neuf années.

En outre, si le montant initial du loyer est libre, ce n'est pas le cas pour une révision du loyer d'un bail en cours ou lors de son renouvellement, dont l'augmentation éventuelle est strictement encadrée.

En effet, sauf rares exceptions, le bailleur ne peut pas augmenter le montant du loyer pour tenir compte de l'évolution du marché de l'immobilier ou tout simplement de la valeur locative du local donné à bail.

Ainsi, en vertu de la règle du plafonnement, la révision du loyer du bail commercial est plafonnée (1).

Cependant, cette règle n'est pas absolue, car le bailleur peut demander le déplafonnement du loyer dans certains cas, comme lorsque la durée effective du bail dépasse douze années (2).

1-) La règle du plafonnement du loyer du bail commercial

Pour mémoire, l'article L145-33 du code de commerce dispose que le montant des loyers des

baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

A défaut d'accord, cette valeur locative est déterminée d'après :

- les caractéristiques du local considéré ;
- la destination des lieux ;
- les obligations respectives des parties ;
- les facteurs locaux de commercialité ;
- les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

En outre, l'article L145-34 du code de commerce rajoute que, sauf modification notable des éléments mentionnés ci-dessus, le montant du loyer du bail à renouveler ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice du coût de la construction ou, s'ils sont applicables, de l'indice des loyers commerciaux ou de l'indice des loyers des activités tertiaires, publiés par l'INSEE.

Il résulte de ces articles un principe selon lequel le loyer du bail renouvelé ou révisé doit correspondre à la valeur locative des locaux, mais dans la limite d'un plafonnement résultant de la variation de l'indice national du coût de la construction ou, dans certains cas, de l'indice des loyers commerciaux ou de l'indice des loyers des activités tertiaires, publiés par l'INSEE.

On dit alors que le loyer du bail commercial est plafonné.

Il s'agit d'assurer la stabilité et la pérennité du fonds de commerce en protégeant le locataire contre les hausses excessives de loyer.

Ce principe du plafonnement du loyer du bail commercial renouvelé ne s'applique que :

- lorsque la durée du bail initial n'est pas supérieure à 9 ans ;
- lorsque le bail d'une durée initiale de 9 ans s'est poursuivi tacitement jusqu'à sa douzième année, sans dépasser les 12 ans.

Le principe du plafonnement est toutefois écarté dans certaines hypothèses, comme c'est le cas lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède 12 ans.

2-) Le déplafonnement du loyer du bail reconduit tacitement au-delà de 12 ans

Pour mémoire, l'article L145-9 du code de commerce dispose qu'à défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail commercial se poursuit par tacite reconduction.

Contrairement au renouvellement du bail qui fait naître un nouveau bail et de nouvelles conditions pour une nouvelle période de neuf années, la tacite reconduction du bail ne fait que prolonger l'ancien bail aux conditions existantes.

Mais lorsque, du fait de la tacite reconduction, la durée effective du bail vient à dépasser douze années, le loyer du bail renouvelé ne sera alors plus soumis à la règle du plafonnement.

Autrement dit, lorsque la durée du bail excède 12 ans par l'effet d'une tacite reconduction, le

Copyright © Legibox - Tous droits réservés

déplafonnement du loyer joue de plein droit au profit du bailleur.

La tacite reconduction du bail suppose soit l'absence de demande de renouvellement de la part du locataire, soit l'absence de signification d'un congés avec offre de renouvellement de la part du bailleur.

La Cour de cassation a récemment confirmé cette exception à la règle du plafonnement en jugeant que le propriétaire du local pouvait augmenter le prix du loyer du bail commercial à la valeur locative lorsque le bail renouvelé a duré plus de douze années, en l'absence de congés valable. (Cass. Civ. 3, 23 avril 2013, n°12-16579).

Concrètement, cela permet au bailleur de faire réévaluer le loyer du bail en renouvellement à sa valeur locative réelle au moment du renouvellement, dans le but d'obtenir une augmentation sensible du prix du loyer, de manière rétroactive à compter de la neuvième année.

A cette fin, le bailleur doit adresser au locataire une offre de renouvellement par voie d'huissier avec un nouveau montant correspondant à sa valeur locative réelle et actualisée.

Dans ce contexte, le bailleur peut donner congés avec offre de renouvellement à son locataire avec un nouveau prix du loyer puis, en cas de difficulté, faire nommer judiciairement un expert afin de voir déterminer la valeur locative des locaux donnés à bail.

La désignation d'un expert passe nécessairement par une assignation devant le juge des loyers commerciaux.

Conformément à l'article L. 145-57 du Code de commerce, pendant la durée de l'instance relative à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, le locataire doit continuer de payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui peut être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie, sauf compte à faire après fixation définitive du nouveau loyer.

En définitive, un bailleur patient peut tirer avantage d'une tacite reconduction, dans la mesure où, en laissant le bail atteindre une durée supérieure à 12 ans, il peut augmenter le loyer du bail renouvelé à la valeur locative.

De son côté, pour ne pas perdre le bénéfice du plafonnement du loyer, le locataire serait avisé de ne pas laisser le bail se proroger tacitement plus de 12 ans.

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

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés