

LA MODIFICATION DES FACTEURS LOCAUX DE COMMERCIALITE CAUSE DE DEPLAFONNEMENT DU PRIX DU LOYER

publié le 19/06/2010, vu 11126 fois, Auteur : [Anthony Bem](#)

Dans le cadre d'une révision triennale du loyer d'un bail commercial, le bailleur peut invoquer uniquement la « modification des facteurs locaux de commercialité » afin d'obtenir le déplafonnement du prix du loyer contractuel convenu avec son locataire et dans une grande majorité de cas obtenir une augmentation substantielle du prix du loyer. Cependant, beaucoup de bailleurs, institutionnels ou non, ignorent cette faculté et laissent perdurer cette faculté de solliciter l'augmentation du prix du loyer. Le présent article a donc pour objectif de préciser ce que l'on entend par la « modification des facteurs locaux de commercialité »

L'article L145-38 du code de commerce dispose que :

La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

*Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à **moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative**, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.*

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

L'article R145-6 du code de commerce dispose que :

Les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.

Concrètement, la révision du prix du loyer est conditionnée à des modifications diverses mais effectives de l'environnement des locaux loués, à savoir notamment :

- desserte du site (exemple : ouverture ou création de stations de transports publics) ;
- facilités de stationnement (exemple : aménagement d'un parking public) ;
- environnement commercial (exemple : implantation d'un commerce attractif)
- urbanisme et voirie (exemples : nouvelles constructions immobilières, modification des axes de circulation, mise en voie piétonne),

La Cour de Cassation a décidé qu'il convenait de se référer au commerce effectivement exploité par le preneur pour apprécier les modifications des facteurs locaux de commercialité et les incidences significatives sur ce commerce (Cass. 3e civ. 16 juillet 1998)

Par ailleurs, la dégradation de la commercialité peut avoir une incidence effective sur le commerce considéré (exemple : la fermeture de commerces voisins, la désaffectation de nombreuses surfaces de bureaux)

Ainsi, si le loyer d'origine a été fixé à un montant très sous-évalué, soit par suite d'un plafonnement, soit pour tout autre cause, telle l'inexpérience du bailleur, la Cour de cassation a jugé qu'une modification défavorable ou une détérioration de la commercialité remet en cause l'équilibre initial, rend nécessaire une nouvelle recherche de la valeur locative et justifie le déplafonnement du loyer.

Pour apprécier concrètement l'incidence d'une modification sur le commerce considéré, les experts doivent :

- examiner les produits ou prestations proposés
- identifier la clientèle à laquelle ils sont destinés (clients particuliers ou professionnels, de passage ou résidents, géographiquement dispersés ou locaux)
- analyser la concurrence.

Enfin, la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité doit avoir entraîné "par elle-même" une variation d'au moins 10% de la valeur locative, que la modification ait lieu à la hausse ou à la baisse.

Une expertise et un savant calcul est donc nécessaire afin de déterminer s'il existe une modification facteurs locaux de commercialité du local considéré et ainsi prétendre à une augmentation du loyer.

Il faut donc estimer la valeur locative avant la modification matérielle, puis après la modification matérielle.

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