



Bail commercial : plus de charges = moins de valeur locative ?

Jurisprudence publié le **26/07/2021**, vu **534 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Une société locataire d'un local commercial estime que le loyer de son bail renouvelé doit être revu à la baisse. Le motif ?

Une société est locataire d'un local au sein d'un centre commercial.

Dans le cadre du renouvellement de son bail, le bailleur décide de saisir le juge afin que celui-ci fixe le prix du loyer renouvelé.

« Qui doit être revu à la baisse », estime le locataire, puisque le bail met à sa charge les grosses réparations du local ainsi que la taxe foncière dont le bailleur est, en principe, redevable.

Or, rappelle-t-il, le fait que le locataire supporte ces charges doit venir minorer la valeur locative des lieux, qui est justement prise en compte dans le cadre de la fixation du loyer du bail renouvelé.

« Mais pas dans notre cas » rétorque le bailleur qui rappelle qu'il est d'usage, dans les centres commerciaux et pour des grandes surfaces, que les charges relatives aux grosses réparations et au remboursement de la taxe foncière soit imposées au locataire. Une habitude qui change tout, selon lui...

Mais pas selon le juge, qui estime que la prise en charge, par le locataire, des grosses réparations du local et de la taxe foncière vient bel et bien diminuer la valeur locative des lieux prise en compte pour fixer le prix du loyer.

Point important, notez que pour les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 5 novembre 2014, le bailleur ne peut plus mettre à la charge du locataire le paiement des grosses réparations du local.

Source : weblex.fr

Pour plus d'infos : [Comment sont répartis les travaux et les charges d'un bail commercial ?](#)

Voir aussi notre guide : [Rompre un bail commercial 2020-2021](#)

Articles sur le même sujet :

- [Réussir la création de sa SARL](#)
- [Rompre un bail commercial](#)

- [Céder un bail commercial](#)
 - [Céder un fonds de commerce](#)
 - [Rémunérer un gérant de SARL](#)
 - [Gérer un compte courant d'associé](#)
 - [Dividendes : mode d'emploi](#)
 - [Récupérer une facture impayée](#)
 - [Guide pratique de la SARL](#)
-
- [Qu'est-ce qu'un pas-de-porte ou droit d'entrée dans un bail commercial ?](#)
 - [Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial](#)
 - [Comment fixer et augmenter le loyer d'un bail commercial ?](#)
 - [Comment procéder à la révision triennale du loyer d'un bail commercial ?](#)
 - [Que faire lorsque le bailleur a oublié de réviser le loyer ?](#)
 - [Comment récupérer un loyer impayé dans un bail commercial ?](#)
 - [Existe-t-il des circonstances dans lesquelles le locataire peut légitimement refuser de payer son loyer ?](#)
 - [Bail commercial : les pièges à éviter](#)
 - [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)