



L'extension de la terrasse d'une brasserie justifie-t-elle le dé plafonnement du loyer commercial ?

Jurisprudence publié le 11/11/2021, vu 599 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

L'agrandissement de la terrasse extérieure d'une brasserie sur le domaine public peut constituer une modification notable des facteurs locaux de commercialité justifiant un dé plafonnement du loyer.

Le loyer d'un bail commercial renouvelé échappe à la règle du plafonnement en cas de modification notable des éléments permettant la détermination de la valeur locative, et notamment des caractéristiques du local loué ou des facteurs locaux de commercialité ([C. com. art. L 145-34](http://C.com.art.L145-34)).

Se fondant sur ces dispositions, le propriétaire d'un local commercial loué à usage de brasserie demande le dé plafonnement du bail, se prévalant de l'agrandissement de la terrasse extérieure exploitée depuis des dizaines d'années en vertu d'une d'autorisation d'occupation du domaine public.

L'extension de cette terrasse de plein air devant l'établissement, installée sur le domaine public et exploitée en vertu d'une autorisation administrative, ne constitue pas une modification des caractéristiques des locaux loués, juge en premier lieu la Haute Juridiction.

En revanche, en permettant d'étendre l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public, l'autorisation municipale accordée contribue au développement de l'activité commerciale. La cour d'appel aurait donc dû vérifier si cette situation modifiait notablement les facteurs locaux de commercialité, de sorte qu'elle aurait constitué un motif de dé plafonnement.

Cass. 3e civ. 13-10-2021 n° 20-12.901 FS-PB, B. c/ Sté Lauman

Source : efl.fr

Pour plus d'infos : https://www.assistant-juridique.fr/loyer_bail_commercial.jsp

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 ?](#)