

# > LES AVOCATS AU BARREAU DE DIEPPE VOUS CONSEILLEN



RÉDACTION : MAÎTRE SOPHIE CATTELET  
VALIDATION POUR L'ORDRE : LE BÂTONNIER FRANÇOIS GARRAUD

## LES DIFFÉRENTS MODES DE FIXATION DU LOYER DU BAIL COMMERCIAL

*Si au-delà des autres éléments du fonds de commerce que constituent traditionnellement la clientèle, l'achalandage, l'enseigne, le matériel et les marchandises, le droit au bail fait figure de clef de voûte pour de nombreux commerçants dans la mesure où bien souvent ils ne sont pas propriétaires de l'immeuble dans lequel ils exploitent leur fonds, encore faut-il qu'ils s'entourent de précautions tant lors de la signature du contrat de bail qu'au cours de son exécution.*

Longtemps régis par le droit commun du louage des immeubles, les baux à usage industriel ou commercial ont été dotés d'un texte de base avec le décret du 30 septembre 1953, réformé à différentes reprises depuis son entrée en vigueur. Le statut des baux commerciaux est désormais codifié dans le Code du commerce aux articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants, dont les dernières modifications sont issues de la loi du 4 août 2008 dite loi de modernisation de l'économie. Il ne saurait être question ici d'examiner dans le détail l'ensemble des règles qui régissent les rapports entre le bailleur et son locataire tant le sujet est vaste, mais d'attirer l'attention des preneurs sur leurs droits, notamment en ce qui concerne le loyer. À titre liminaire, il n'est pas inutile de rappeler qu'il est important avant de régulariser un contrat de bail de se faire communiquer par le bailleur un projet de bail. Celui-ci a l'avantage de permettre aux futurs preneurs de l'étudier, de se faire conseiller et de vérifier des points essentiels, en particulier : l'usage commercial du local, les activités envisagées notamment s'il s'agit d'un bail tous commerces, la conformité de la description des lieux si des installations spécifiques sont nécessaires, la durée

du bail, la répartition des charges, les réparations locatives, le montant du loyer et ses modalités de paiement, les périodes de révision, l'indice prévu... C'est en effet véritablement au cours du bail et à son expiration que des difficultés peuvent surgir, notamment dans la fixation du loyer.

### II) LES DIFFÉRENTES PÉRIODES DE RÉVISION DU LOYER :

Si le montant du loyer initial ne pose aucune difficulté dans la mesure où il est librement fixé d'un commun accord entre les parties, résultant du jeu de l'offre et de la demande sur un marché ouvert à la concurrence, tel n'est pas le cas nécessairement du montant du loyer du bail révisé ou renouvelé. En effet, alors même qu'aucune disposition n'est prévue dans le statut des baux commerciaux sur la fixation du montant du loyer initial, toute une section dans le chapitre V sur les baux commerciaux est consacrée dans le Code du Commerce aux loyers futurs, qu'ils soient issus des baux révisés ou renouvelés. Les loyers peuvent être ainsi révisés à la hausse comme à la baisse durant le cours du bail et lors de son renouvellement.

#### **> La révision découlant d'une clause d'échelle mobile :**

Le contrat de bail peut être assorti d'une clause d'échelle mobile. La révision conventionnelle du loyer qui découle de l'existence de cette clause, s'applique chaque fois que par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. Notons que pour être valable, l'indice de cette clause, qui est généralement choisi par le bailleur, doit avoir un lien suffisant

avec l'activité du commerçant ou l'objet du bail.

#### **> La révision légale triennale :**

Il existe à côté de la révision conventionnelle une révision légale triennale. Le loyer commercial peut en effet légalement être modifié tous les trois ans. Cette révision triennale qui est laissée au libre choix de l'une ou l'autre des parties ne s'applique aucunement de plein droit. Elle tend à réajuster le loyer initial en le majorant ou le diminuant selon la variation d'un indice trimestriel du coût de la construction ou des loyers commerciaux. À la différence de la révision découlant d'une clause d'échelle mobile, la mise en œuvre de cette révision triennale suppose qu'elle soit formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il doit être mentionné à peine de nullité le montant du loyer demandé ou offert. Le formalisme permettant la mise en œuvre de cette révision est par conséquent plus important.

#### **> La révision du loyer lors du renouvellement du bail :**

Il existe enfin une révision du loyer à la fin du bail initial c'est-à-dire tous les 9 ans. À l'expiration du bail, le bailleur peut consentir à son renouvellement dans des conditions identiques à celles du bail initial. Mais il est normal de procéder à un réajustement du loyer qui est en général plus radical que celui qui s'opère à l'occasion d'une révision triennale. En tout état de cause, le bailleur qui désire lors du renouvellement obtenir une modification du prix du loyer, doit, dans le congé donné au moins six mois à l'avance ou dans la réponse à la demande de renouvellement, faire connaître le loyer qu'il propose.

C'est l'enjeu de cette seconde partie consacrée à la fixation des loyers des baux révisés ou renouvelés.

### **II) LA FIXATION DES LOYERS DES BAUX RÉVISÉS OU RENOUVELÉS :**

L'article L.145-33 du Code du commerce pose pour principe que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative. Et à défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

#### **> Caractéristiques du local considéré**

La situation du local dans l'immeuble, sa surface, son volume, la commodité de son accès au public, l'importance des surfaces affectées à la réception du public et à l'exploitation, ses dimensions, l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité, l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire, des locaux accessoires, des dépendances, une partie affectée à l'habitation...

#### **> Destination des lieux**

(Celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal en cas de déspécialisation). Un locataire commerçant n'est pas tenu en effet de respecter absolument la destination des lieux. Il peut décider de modifier au cours du bail plus ou moins complètement la nature de ses activités. C'est la déspécialisation qui obéit à deux régimes selon si elle est partielle (adjonction d'activités connexes ou complémentaires à l'activité prévue au bail) ou totale (activités totalement différentes de celles prévues au bail)

#### **> Obligations respectives des parties**

Par exemple : les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations

incombant normalement au bailleur, dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles découlant de la loi ou des usages... Il est aussi tenu compte des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable a été originellement fixé.

#### **> Facteurs locaux de commercialité**

Ils dépendent principalement de l'intérêt que présente pour le commerce, 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.

#### **> Prix couramment pratiqués dans le voisinage (pour les locaux équivalents)**

Cela étant, par dérogation au principe selon lequel le montant des loyers révisés doit correspondre à la valeur locative, le montant du loyer révisé est soumis à un plafonnement. En effet, l'article L.145-38 alinéa 3 du Code du commerce dispose que la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut pas excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction ou s'il est applicable de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Ce plafonnement a pour but de mettre un frein à la hausse des loyers commerciaux. Notons toutefois que la révision du loyer échappe à cette règle du

plafonnement lorsque la preuve est rapportée d'une déspécialisation partielle ou d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité (Cf. ci-dessus) ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative. Cette même règle du plafonnement et du déplafonnement trouve également à s'appliquer pour le loyer du bail renouvelé et constitue souvent une des sources principales de conflit entre le bailleur et son locataire.

### **III) LA PROCÉDURE EN CAS DE DÉSACCORD SUR LE MONTANT DU LOYER RÉVISÉ OU RENOUVELÉ :**

Si les parties ne peuvent se mettre d'accord sur le montant du nouveau loyer résultant soit de l'indexation, soit de la révision légale, soit du renouvellement du bail, il conviendra de faire trancher cette difficulté par le juge qui dans la pratique ordonnera presque toujours une expertise.

Cela étant, les litiges portant sur le montant du nouveau loyer sont souvent portés devant une commission départementale de conciliation composée de représentants des bailleurs et des locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. Comme l'a rappelé récemment la 3<sup>e</sup> Chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 10 mars 2010, la saisine de cette commission départementale reste facultative pour les parties. Elle s'efforce de concilier les parties et doit rendre un avis dans un délai de trois mois. Néanmoins si le juge des loyers est saisi parallèlement à cette commission il ne pourra statuer tant qu'elle n'a pas rendu son avis.

**LES SAUVETEURS EN MER : En mer vous avez besoin d'eux, à terre ils ont besoin de vous.**

8 stations en Seine Maritime :

Dieppe  
Fécamp  
Le Havre  
Le Tréport  
Les Petites Dalles  
Saint Valéry-en-Caux  
Veulettes-sur-Mer  
Yport

**TOUS BENEVOLES**

Email : [snsn.station.dieppe@wanadoo.fr](mailto:snsn.station.dieppe@wanadoo.fr)

[www.snsn.org](http://www.snsn.org)

**Adhérez,  
devenez partenaires !**

