

Déplafonnement du loyer d'un bail commercial en cas de modification des facteurs de commercialité



© 2025 Les Echos Publishing

On sait que le loyer d'un bail commercial renouvelé est plafonné, la hausse de ce loyer ne pouvant pas excéder la variation de l'indice trimestriel de référence intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail précédent.

Toutefois, le loyer d'un bail commercial renouvelé échappe à cette règle du plafonnement, notamment en cas de modification notable des facteurs locaux de commercialité. Dans ce cas, le bailleur est donc en droit de demander une augmentation du loyer plus élevée.

Précision : les facteurs locaux de commercialité correspondent à l'intérêt que présente, pour un 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.

Une incidence favorable sur l'activité du locataire

À ce titre, les juges viennent de préciser que la modification notable des facteurs locaux de commercialité constitue un motif de déplaçonnement du loyer du bail renouvelé lorsqu'elle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le locataire, mais indépendamment du fait qu'elle ait eu effectivement et réellement une incidence sur le commerce exploité dans les locaux. Autrement dit, dès lors que la modification est favorable à l'activité du locataire, le bailleur peut lui imposer un déplaçonnement du loyer même si son activité n'en a pas profité en pratique.

Dans cette affaire, le bailleur avait demandé le déplaçonnement du loyer d'un bail commercial au moment de son renouvellement au motif que l'installation d'un complexe commercial avec des enseignes à forte capacité attractive à côté du local commercial loué améliorerait l'achalandage de ce commerce (un commerce de luminaires), l'accroissement notable du flux entrant et sortant de la zone commerciale en raison de l'ampleur des aménagements routiers et immobiliers réalisés pour créer le complexe commercial étant de nature à bénéficier à l'activité du locataire. De son côté, le locataire avait fait valoir que cette installation ne lui avait pas profité puisque son chiffre d'affaires n'avait pas augmenté.

Les juges ont donné raison au bailleur.

[Cassation civile 3e, 18 septembre 2025, n° 24-13288](#)