

Déplafonnement du loyer d'un bail commercial : quid du lissage de l'augmentation ?



© 2025 Les Echos Publishing

Lors du renouvellement d'un bail commercial, le nouveau loyer demandé par le bailleur est plafonné, la hausse de ce loyer ne pouvant pas excéder la variation de l'indice trimestriel de référence (l'indice des loyers commerciaux ou l'indice des activités tertiaires, selon les cas) intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail venu à expiration.

Toutefois, le loyer d'un bail commercial renouvelé échappe à cette règle du plafonnement, notamment lorsque les facteurs locaux de commercialité ont évolué (c'est-à-dire lorsque l'environnement dans lequel se trouve le local commercial s'est amélioré grâce, par exemple, à l'arrivée de nouveaux moyens de transport, à l'aménagement de rues piétonnes, à la construction d'un parking ou encore à la création d'un immeuble de standing à proximité) et que cette évolution est de nature à profiter à l'activité du locataire. Il en est de même lorsque le bail venu à expiration a été conclu pour une durée supérieure à 9 ans ou lorsque le bail, bien que conclu pour une durée de 9 ans, s'est poursuivi par tacite prolongation au-delà de 12 ans. Dans tous ces cas, le bailleur est donc en droit de demander une augmentation du loyer plus élevée que celle résultant de la variation de l'indice. On parle de déplafonnement du loyer.

Le lissage de l'augmentation du loyer déplafonné...

Sachant qu'un mécanisme de lissage de l'augmentation du loyer résultant du déplafonnement est prévu, l'augmentation ne pouvant pas être supérieure, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

... ne s'applique pas dans toutes les situations

À ce titre, les juges viennent de préciser que ce mécanisme de lissage de l'augmentation du loyer résultant du déplafonnement ne s'applique pas lorsque le déplafonnement intervient dans l'hypothèse du renouvellement d'un bail commercial conclu pour une durée de 9 ans qui s'est poursuivi au-delà de 12 ans par l'effet d'une tacite prolongation.

Dans cette affaire, le renouvellement avait eu lieu 13 ans après la conclusion du bail. La durée de ce bail commercial ayant dépassé 12 ans par tacite prolongation, le montant du loyer du bail renouvelé avait été déplafonné. Et dans cette situation, le locataire n'a pas été admis à demander le lissage de l'augmentation du loyer résultant de ce déplafonnement.

[Cassation commerciale, 16 octobre 2025, n° 23-23834](#)