

Le loyer d'un commerce peut-il être déplafonné en cas d'extension de la terrasse ?



© 2021 Les Echos Publishing

En principe, lors du renouvellement d'un bail commercial, l'éventuelle augmentation du loyer est plafonnée. En effet, elle ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel de référence (le plus souvent, l'indice des loyers commerciaux ou l'indice des loyers des activités tertiaires, selon les cas) intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail précédent.

Toutefois, cette règle, dite du plafonnement, ne s'applique pas en cas de modification notable des éléments constitutifs de la valeur locative, notamment des caractéristiques du local loué, de la destination des lieux ou des facteurs locaux de commercialité. Dans ce cas, le loyer peut être fixé au montant de la valeur locative.

À ce titre, dans une affaire récente, le propriétaire d'un local commercial hébergeant une brasserie avait demandé, au moment du renouvellement du bail, que le nouveau loyer soit déplafonné et fixé selon la valeur locative. À l'appui de ses prétentions, il se prévalait de l'agrandissement dont la terrasse extérieure, exploitée en vertu d'une autorisation d'occupation du domaine public, avait bénéficié.

Une modification notable des facteurs locaux de commercialité

En premier lieu, les juges ont estimé que l'extension, au cours du bail expiré, de cette terrasse de plein air située devant l'établissement, installée sur le domaine public et exploitée en vertu d'une autorisation administrative, ne constituait pas une modification des caractéristiques du local loué dès lors que la terrasse n'en faisait pas partie.

En revanche, ils ont considéré qu'en permettant d'étendre l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public, l'autorisation municipale accordée contribue au développement de l'activité commerciale. Par conséquent, cette situation peut constituer une modification notable des facteurs locaux de commercialité de nature à justifier un motif de déplaçonnement du loyer.

[Cassation civile 3e, 13 octobre 2021, n° 20-12901](#)

© 2021 Les Echos Publishing