

Loyer d'un bail commercial : une obligation d'assurance peut-elle justifier un déplafonnement ?



© 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 commercial échappe à cette règle du plafonnement en cas de modification notable des éléments permettant la détermination de la valeur locative. Et parmi ces éléments figurent les obligations respectives des parties au contrat de bail, qui sont imposées par la loi et qui génèrent des charges supplémentaires depuis la dernière fixation du loyer. Ainsi, le bailleur est en droit d'invoquer la mise à sa charge d'une nouvelle obligation légale pour demander, au moment du renouvellement du bail, une augmentation du loyer au-delà du plafond normalement applicable.

À ce titre, dans une affaire récente, les juges ont estimé que la création, au cours du bail expiré, d'une obligation légale d'assurance à la charge du bailleur est un élément à prendre en compte pour fixer le loyer du bail lors de son renouvellement. Et ce, même si le bailleur avait

volontairement souscrit cette assurance pendant plusieurs années avant que la loi ne le lui impose.

Une nouvelle assurance obligatoire à la charge du bailleur

Dans cette affaire, il s'agissait d'une assurance responsabilité civile propriétaire non-occupant imposée par la loi du 24 mars 2014 (dite loi « Alur ») lorsque le local commercial loué est situé dans une copropriété. Le bailleur avait volontairement souscrit cette assurance dès 2007 et se prévalait de son augmentation entre 2007 et 2015 pour demander le dé plafonnement du loyer au moment du renouvellement du bail commercial en 2015. Ayant constaté que les charges supportées par le bailleur à raison de cette assurance avaient augmenté, les juges ont considéré qu'il y avait eu une modification notable des obligations légales du bailleur au cours du bail expiré et que ce dernier pouvait donc valablement demander le dé plafonnement du loyer.

[Cassation civile 3e, 23 janvier 2025, n° 23-14887](#)

© 2025 Les Echos Publishing