

La modification des facteurs locaux de commercialité dans le bail commercial

Description

Dans un [bail commercial](#), la modification des facteurs locaux de commercialité est souvent invoquée par les bailleurs afin d'obtenir le [déplafonnement du montant du loyer](#). Il s'agit en effet d'un motif justifiant la baisse ou l'augmentation du montant du loyer d'un bail commercial.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)

Que sont les facteurs locaux de commercialité ?

Conformément à [l'article R145-6 du Code de commerce](#), la notion de facteurs locaux de commercialité est à la fois de nature économique et juridique. Elle correspond notamment à la situation du logement et à l'intérêt que celui-ci représente en fonction des commerces, de l'attrait du quartier, de la rue ainsi que des moyens de transport disponibles.

Les facteurs de commercialité peuvent être entre autres :

- L'augmentation de la population locale du fait de constructions nouvelles ;
- L'ouverture d'une nouvelle ligne de métro, ou, plus généralement, l'amélioration du réseau de transports ;
- La croissance du tourisme dans la ville où se situent les locaux ;
- La création d'un parking.

Ces exemples sont tirés directement de décisions de jurisprudence.

Dans ce cas, l'amélioration ou la dégradation des facteurs de commercialité peut être un motif valable invoqué par le propriétaire pour [réviser le montant du loyer](#) en fonction de l'indice de référence convenu par les parties dans les dispositions du bail commercial. Pour rappel, selon l'activité du locataire, il peut s'agir de [l'Indice des Loyers Commerciaux \(ILC\)](#) ou de [l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires \(ILAT\)](#), qui viennent remplacer l'ancien [Indice du Coût de la Construction \(ICC\)](#) abandonné

depuis l'entrée en vigueur de la [loi Pinel](#).

Révision du loyer et modification matérielle des facteurs locaux de commercialité

Conformément à [l'article L145-38 du Code de commerce](#), la révision du montant du loyer ne peut intervenir qu'à deux moments de l'exécution du bail commercial :

- Lors de [la période de révision triennale](#), c'est-à-dire à l'expiration d'une période minimum de trois ans ;
- Lors du [renouvellement du bail commercial](#) : pour rappel, l'offre de renouvellement peut être formulée par le bailleur ou le locataire. Ce dernier bénéficie effectivement d'un droit au renouvellement du bail au titre de la [propriété commerciale](#). Ainsi, si le bailleur refuse le renouvellement du contrat, alors il sera tenu au paiement d'une [indemnité d'éviction](#) dont [le montant sera calculé](#) afin de couvrir l'intégralité du préjudice subi par le locataire.

Néanmoins, pour pouvoir être valable aux yeux de la loi, les facteurs locaux de commercialité doivent présenter deux caractères essentiels :

- La matérialité, c'est-à-dire que les facteurs locaux de commercialité doivent avoir subi une évolution concrète, qu'il s'agisse d'une amélioration ou d'une dégradation : par exemple, l'abandon d'un projet de travaux ou un projet de rénovation ne sont pas des modifications matérielles des facteurs locaux de commercialité ;

Attention ! Les modifications effectuées par le locataire lui-même afin de donner une plus-value au commerce qu'il exploite dans les locaux loués ne sont en aucun cas pris en compte comme une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité.

- La modification des facteurs locaux de commercialité doit entraîner, selon l'article L145-38 susvisé, une variation de plus de 10% de la valeur locative : à noter que cette variation doit s'apprécier postérieurement à la modification des facteurs locaux de commercialité.

Attention ! La variation du montant du loyer due à la modification des facteurs locaux de commercialité ne peut excéder la variation de l'indice de référence choisi par les parties, qui est publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

Ces deux conditions doivent intervenir au cours de la durée écoulée depuis la dernière révision du loyer. Il doit par ailleurs exister un lien de causalité entre ces deux conditions afin de pouvoir constituer, aux yeux de la loi, une modification objective des facteurs locaux de commercialité. Les juges du fond apprécieront ces deux caractères afin de vérifier et de contrôler la modification effective des facteurs locaux de commercialité. Cette appréciation se fait *in concreto*, c'est-à-dire au regard des circonstances et de façon subjective.

Bon à savoir : Il convient de rappeler que le chiffre d'affaires du locataire qui exploite son fonds de commerce dans les locaux loués n'est pas un paramètre à prendre en compte pour évaluer la modification des facteurs locaux de commercialité.

La preuve de la modification des facteurs locaux de commercialité

C'est à la partie qui souhaite procéder à la révision du loyer qui doit rapporter la preuve de la modification des facteurs locaux de commercialité. Par ailleurs, la partie concernée devra également rapporter la preuve du lien de causalité entre la matérialité de la modification des facteurs de commercialité et la variation de plus de 10% de la valeur locative du bien immobilier loué.

En particulier, il convient de porter une attention toute particulière à la matérialité et à l'objectivité des facteurs de commercialité rapportés afin qu'ils soient valables aux yeux de la loi.

Devant la complexité de la preuve de la modification des facteurs locaux de commercialité, les parties font souvent appel à un expert afin de faire constater des éléments susceptibles de justifier la variation du montant du loyer à la hausse ou à la baisse. Il s'agit, le plus souvent, d'une expertise amiable, c'est-à-dire décidée conjointement par les deux parties au contrat.

Néanmoins, en définitive, c'est le juge du fond qui sera souverain pour apprécier l'objectivité de la modification des facteurs locaux de commercialité évoqués,

notamment en vérifiant et en contrôlant la nature des éléments rapportés par l'expert.

Modification des facteurs locaux de commercialité : jurisprudence

Les facteurs locaux de commercialité évoqués ci-dessus ne sont toutefois pas suffisants pour constituer un motif valable de déplaçonnement du montant du loyer. En effet, les facteurs évoqués par le bailleur doivent présenter un intérêt pour le commerce exploité dans les locaux loués faisant l'objet d'un bail commercial. Cela signifie que la modification des facteurs locaux de commercialité doit impacter de manière favorable l'activité commerciale du locataire. Cet élément a été relevé par la jurisprudence dans un [arrêt datant du 9 juillet 2008](#) et repris par la suite par [l'article 23-4 du décret n°53-960 du 30 septembre 1953](#).

Bon à savoir : Cet arrêt marque d'ailleurs un revirement de jurisprudence important. Auparavant, seule une modification « notable » des facteurs locaux de commercialité, qu'elle soit favorable ou non au locataire, pouvait constituer un motif valable pour réviser le loyer du bail commercial. Toutefois, [l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953](#) parle toujours de « modification notable », ce qui nous laisse à penser que des évolutions prétoriennes sont encore à prévoir.

L'arrêt du 9 juillet 2008 susvisé mentionnait un cas spécifique. En effet, en l'espèce, le bailleur invoquait une amélioration des facteurs locaux de commercialité car des travaux avaient été réalisés dans les locaux loués. Or, la Cour de Cassation a posé le principe selon lequel ces travaux n'avaient eu aucun impact favorable sur l'activité commerciale du locataire et qu'en ce sens, ils ne pouvaient être considérés comme des facteurs locaux de commercialité.

De la même façon, une jurisprudence constante pose le principe selon lequel le montant du loyer doit correspondre à la valeur locative du bien immobilier sauf si la destination des lieux change ou si les facteurs locaux de commercialité sont modifiés. Cela illustre bien l'importance de la preuve juridique à rapporter par la partie qui demande la révision du montant du loyer du bail commercial.