



[CREDIT IMMO](#) | [CREDIT PRO](#) | [ASSURANCE DE PRET](#) | [REMER](#) | [RACHAT CREDITS](#)

## Augmentation du loyer d'un bail commercial renouvelé

**Une modification des facteurs locaux de commercialité ne peut justifier une hausse du loyer d'un bail commercial renouvelé que si elle a une incidence favorable sur l'activité exercée par le locataire.**

*[Cassation civile 3e, 14 septembre 2011, n° 10-30825](#)*

Contrairement à la fixation du loyer initial, bailleur et preneur ne sont pas libres de déterminer comme ils le souhaitent le montant du loyer du bail commercial au moment de son renouvellement.

En effet, la hausse de ce loyer ne doit pas, en principe, excéder la variation de l'indice trimestriel de référence, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. On dit que le loyer est « plafonné ».

**Précision :** l'indice de référence est généralement l'indice du coût de la construction (ICC) ou, lorsqu'il est applicable, l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Toutefois, le loyer du bail renouvelé peut dépasser ce plafond et donc excéder la variation de l'indice de référence, notamment lorsque les facteurs locaux de commercialité (importance de la ville, du quartier ou de la rue, lieu d'implantation du local, moyens de transport...) ont changé de façon notable, c'est-à-dire lorsqu'ils ont entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative du bien concerné.

Attention cependant, il ne suffit pas au bailleur d'invoquer que la modification de ces facteurs locaux de commercialité a pu avoir un impact sur l'activité commerciale exercée par le preneur pour justifier le déplaçonnement du nouveau loyer. En effet, la Cour de cassation a récemment exigé que pour constituer un motif de déplaçonnement du loyer, une telle modification ait concrètement une « incidence favorable » sur l'activité commerciale du locataire.

**Illustration :** dans cette affaire, le bailleur avait invoqué la création d'une ligne de tramway à proximité du local qu'il donnait en location pour appliquer un déplaçonnement du loyer à l'occasion du renouvellement du bail commercial. Selon lui, l'ouverture de cette ligne modifiait de manière notable les facteurs locaux de commercialité et justifiait donc une augmentation du loyer excédant la variation de l'indice trimestriel de référence. Mais la Cour de cassation n'a pas été de cet avis. Pour elle, pour justifier un déplaçonnement du loyer, la modification des facteurs locaux de commercialité doit avoir une incidence favorable sur l'activité considérée. Or dans les faits, la nouvelle ligne de tramway avait rendu les conditions d'exercice du commerce dans la rue plus difficiles en entraînant notamment la suppression de places de stationnement, la modification du sens de la circulation dans la rue et une baisse de la fréquentation du quartier par la clientèle au profit du centre ville, causant ainsi la fermeture de plusieurs commerces.

