Image not found or type unknown

Bail commercial : conditions de réduction, baisse ou diminution du loyer d’un local commercial

publié le **23/06/2014**, vu **54454 fois**, Auteur : Anthony BEM

Comment le locataire d’un bail commercial peut-il obtenir la réduction de son loyer ?

L'article L145-38 du code de commerce permet au locataire d’un bail commercial de demander la révision à la baisse de son loyer trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

Le même article rajoute que de nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Ainsi, lors des révisions triennales, le locataire peut obtenir la fixation à la baisse du loyer de son bail commercial dès lors qu’est démontrée une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus 10 % de la valeur locative.

Pour mémoire, les facteurs locaux de commercialité sont définis par l’article R145-6 du code de commerce qui dispose que :

> *« Les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire. »*

La modification matérielle des facteurs locaux de commercialité pouvant justifier une réduction du loyer peut notamment résulter de :

- la diminution significative du nombre d’habitants ou de salariés travaillant à proximité du local commercial ;

- la disparition des commerces alentours ;

- l’existence de bureaux vacants ;

- la réduction du trafic des transports publics ;

-la diminution du nombre de passagers utilisant les stations de métro les plus proches ;

A titre d’exemple, il a été jugé que la fermeture de nombreux commerces, l'existence de locaux vacants, la forte baisse des prix de vente des locaux neufs à usage de bureau et d'habitation, ainsi que la chute des valeurs des fonds de commerce pouvaient constituer une modification matérielle

des facteurs locaux de commercialité, de nature à justifier la révision à la baisse du loyer d’un bail commercial. (Cass. Civ. III, 26 septembre 2001, n° 00-13859)

De même, la cour d’appel de Paris a donné gain de cause à un locataire qui sollicitait la révision à la baisse du loyer de son bail commercial, en raison de la modification des facteurs locaux de commercialité résultant de la baisse de fréquentation d’une station métro, de la fermeture de deux accès à celle-ci, et de la restructuration des bureaux qui a entrainé le départ du personnel de ces bureaux, qui constituait plus de la moitié de la clientèle du locataire. (C.A Paris, 27 novembre 2002, « *Sté immobilière de la place de la Madeleine c/ Sté Hédiard* », n°2000/21766)

Outre la preuve de la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, il est nécessaire, pour obtenir la diminution du loyer du bail commercial, de démontrer une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

En d’autres termes, en raison de la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, la valeur locative du local considéré doit avoir baissé de 10 %.

Par conséquent, la baisse de 10 % de la valeur locative doit s'apprécier postérieurement à la modification des facteurs locaux de commercialité.

Il convient donc d'estimer la valeur locative des locaux avant la modification, puis de comparer ce montant à celui de la valeur locative à la date de la révision.

Il est à noter que cette appréciation relève du pouvoir souverain du juge.

Par ailleurs, il convient de souligner que le délai de trois ans visé par l’article L145-38 précité constitue un délai minimum, de telle sorte qu’au-delà de ces trois ans le locataire peut notifier une demande de révision à tout moment.

Ainsi, le locataire, qui constate que le loyer de son bail commercial est trop élevé, peut former une demande de révision par exemple la cinquième ou la sixième année du bail.

L’intervention d’un avocat spécialisé en droit des baux commerciaux permettra de

- garantir et de justifier la réunion des conditions de baisse du loyer ;
- fixer le montant du loyer demandé ;
- adresser une demande conforme au bailleur.

A défaut d’accord entre les parties, il appartiendra au locataire qui souhaite obtenir la baisse de son loyer de saisir le juge d’une action en fixation à la baisse du loyer dans un délai de prescription de deux ans.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés