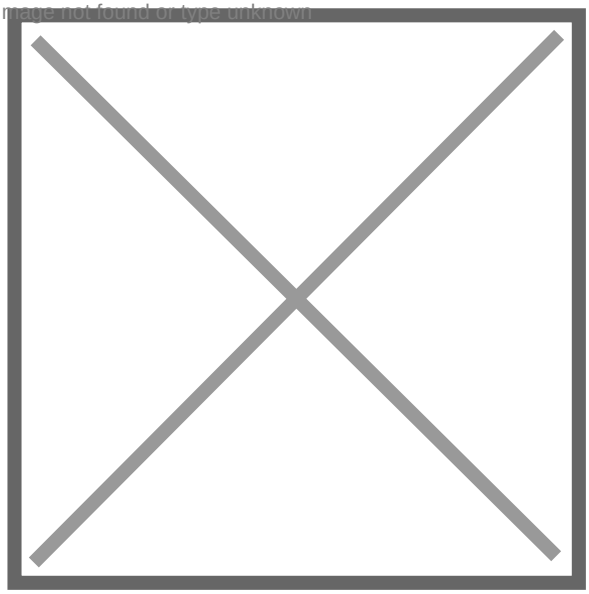
Image not found or type unknown



Bail commercial Pinel: Déplafonnement du loyer

Par **GISA34**, le **09/05/2018** à **11:00**

Bonjour,

Dans le cadre de l'avenant à mon bail commercial, le bailleur a mis à jour son modèle conformément à la loi Pinel.
Pouvez vous m'indiquer explicitement les répercussions pour le locataire concernant la dérogation à un article que je cite ci après, et dans quel mesure je suis en droit de refuser ce point s'il ne me convenait pas?

ARTICLE: FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

La loi Pinel introduit cependant une exception à la possibilité de déplafonnement : la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.
Toutefois, les parties peuvent déroger à cette nouvelle règle.

"En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.
Toutefois, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4e alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé."

MERCI POUR VOTRE EXPERTISE.
Bien cordialement

Par **nihilscio**, le **09/05/2018** à **11:53**

Bonjour,

Le bailleur ne peut vous contraindre à accepter une renonciation aux droits que vous garantissent les dispositions du code de commerce. Vous pouvez refuser de signer l'avenant proposé.

De toutes façons, la clause que vous propose votre bailleur ne serait applicable qu'en cas de déplafonnement lequel n'est possible que soit si la durée du bail a excédé douze ans soit il est constaté une modification notable des facteurs de commercialité. Il ne faut pas l'oublier.

A supposer que le montant du loyer puisse être déplafonné, en application du quatrième alinéa de l'article L 145-34, la hausse du loyer serait limitée à 10% par an jusqu'à ce que son montant atteigne celui de la valeur locative. Par exemple, si, pour atteindre la valeur locative il faudrait augmenter le loyer de 30%, en application des dispositions du code de commerce, le loyer serait augmenté de 10% la première année, puis de 10% la deuxième et enfin de 10% encore la troisième année. Le bailleur souhaiterait que vous acceptiez immédiatement une augmentation de 30%. Ce n'est pas dans votre intérêt à moins d'obtenir autre chose en contrepartie qui vous satisfasse.

En conclusion vous devriez refuser. Vous pourriez cependant accepter mais en échange d'un avantage dont vous souhaiteriez bénéficier et que vous pourriez négocier à cette occasion.

Par **talcoat**, le **12/05/2018** à **11:47**

Bonjour,

Pour bénéficier du plafonnement il faudra également qu’il n’y ait pas eu de changement de destination durant la période passée et aussi que les éléments constitutifs de la valeur locative et **plus particulièrement les facteurs locaux de commercialité n'aient pas subis des modifications notables.**

En revanche, si la valeur locative est inférieure au loyer du bail à renouveler, il conviendra de revenir au principe de base et retenir la valeur locative.
D'où l'intérêt en premier de définir la valeur locative.

Par **nihilscio**, le **12/05/2018** à **15:57**

[citation]Pour bénéficier du plafonnement il faudra également qu’il n’y ait pas eu de changement de destination durant la période passée et aussi que les éléments constitutifs de la valeur locative et plus particulièrement les facteurs locaux de commercialité n'aient pas subis des modifications notables. [/citation]La destination fait partie des éléments constitutifs de la valeur locative. Si l'on veut être exhaustif, il faut encore ajouter les caractéristiques du local et les obligations respectives des parties. Mais seuls les facteurs locaux de

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

commercialité, que j'avais mentionné dans ma réponse, sont indépendants de la volonté des parties. Les caractéristiques du local peuvent avoir été modifiées par des investissements du locataire mais alors ceux-ci ne peuvent être pris en compte que s'ils sont antérieurs au début du bail en cours.

Si, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail à renouveler excède douze ans, les règles du plafonnement ne s'appliquent plus.

[citation]En revanche, si la valeur locative est inférieure au loyer du bail à renouveler, il conviendra de revenir au principe de base et retenir la valeur locative.[/citation]Non.

Le loyer révisé doit rester dans une fourchette définie par le montant du loyer en cours et le montant résultant de l'indexation si les conditions du déplafonnement ne sont pas réunies.

Si la valeur locative se situe en-dehors de cette fourchette, le loyer révisé ne sera fixé à la valeur locative que si les conditions du déplafonnement sont réunies.

C'est ce que dit la jurisprudence, notamment dans l'arrêt de la cour de cassation 06-21983 du 8 février 2008.

Par **talcoat**, le **13/05/2018** à **11:34**

Il semble que @nihilscio ne sache pas comprendre un arrêt… Cass.3e civ du 6 février 2008.

"**En absence de modifications des facteurs locaux de commercialité** le loyer révisé doit être fixé à la valeur locative, lorsque cette dernière se situe entre le loyer en cours et le plafond résultant de l'indice..."

Par **nihilscio**, le **13/05/2018** à **12:41**

Et c'est reparti !

En absence de modifications des facteurs locaux de commercialité le loyer révisé doit être fixé à la valeur locative, ***lorsque cette dernière se situe entre le loyer en cours et le plafond résultant de l'indice*** *...*

A contrario, en absence de modifications des facteurs locaux de commercialité**, lorsque la valeur locative ne se situe pas entre le loyer en cours et le plafond résultant de l'indice, le loyer révisé n'est pas fixé à la valeur locative.** Il est alors fixé à la limite de l'intervalle défini par le loyer en cours et le plafond la plus proche de la valeur locative. Si la valeur locative est inférieure au loyer du bail à renouveler et que le plafond est supérieur à ce loyer en cours, ce qui est généralement le cas, le loyer est maintenu à sa valeur, il n'est tout simplement pas révisé.

C'est tout à fait logique. Car le loyer initial est fixé contractuellement. **La valeur locative initiale est réputée être celle sur laquelle les parties se sont entendues.** Ce n'est que

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

lorsque les facteurs définis à l'article L 145-33 ont évolué notablement par rapport aux conditions initiales, notamment les facteurs locaux de commercialité, qu'il y a lieu de ne plus tenir compte de l'accord initial des parties qui ne correspond plus à la réalité.

Mais, lorsque ces conditions initiales n'ont pas évolué notablement, le loyer révisé reste confiné entre la valeur actuelle et le plafond. C'est le principe même du plafonnement.

Par **nihilscio**, le **13/05/2018** à **14:20**

Le problème est la contradiction entre l'article L 145-33 du code de commerce qui pose le principe que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative et celui de l'article L 145-38 qui pose le principe du plafonnement.

Une jurisprudence bien établie considérait qu'en l'absence de modification notable des facteurs locaux de commercialité, le loyer révisé était fixé, soit par rapport à la valeur locative, soit par rapport au montant du loyer résultant de l'indexation, la plus faible des deux sommes devant être retenue (principe dit de la « double limite »). En revanche, s'il était démontré une modification des facteurs locaux de commercialité, le loyer du bail révisé était fixé à la valeur locative, sans limite supérieure.

L'arrêt *Privilèges* n° 93-20842 du 24 janvier 1996 affirmait ainsi que le prix du bail révisé ne pouvait en aucun cas excéder la valeur locative. L'arrêt n° 98-17098 du 19 avril 2000 statuait dans le même sens. Mais des cours d'appel n'avaient pas suivi la jurisprudence de la cour de cassation en refusant d'abaisser le loyer à la valeur locative en l'absence de modification des facteurs locaux de commercialité.

La loi 2001-1168 du 11 décembre 2001 a mis fin à la controverse en faisant commencer le troisième alinéa de l'article L 145-38 par les mots : *Par dérogation aux dispositions de l'article L 145-38*.

Depuis lors, le loyer ne peut être fixé à une valeur locative qui se révèlerait inférieure au loyer actuel alors que les indices seraient au contraire à la hausse que s'il est démontré une modification des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de cette valeur locative. L'arrêt 16-15043 du 24 mai 2017 le confirme :
Mais attendu qu'ayant retenu souverainement, par motifs propres et adoptés, d'une part, qu'il y avait eu, entre le 1er janvier 2004 et le 19 avril 2010, une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité en raison de la construction de nombreux logements et bâtiments à usage scolaire et industriel, ainsi que de la rénovation et de l'aménagement de la portion de l'avenue sur laquelle étaient implantés les lieux loués, et que cette modification avait eu une incidence sur l'activité exercée par le preneur, d'autre part, que cette modification avait entraîné par elle-même, pendant la période de référence, une variation de plus de 10 % la valeur locative, la cour d'appel a, à bon droit, fixé le loyer du bail révisé au montant de la valeur locative, quelqu'en soit le montant, même inférieur au loyer en vigueur, et indépendamment du sens de la variation de l'indice.

Par **talcoat**, le **14/05/2018** à **19:02**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Pas certain que tout le monde suive …

La lecture de l'arrêt Cass.3e civ du 6 février 2008 reste valable:
"...le loyer révisé doit être fixé à la valeur locative, lorsque cette dernière se situe entre le loyer en cours et le plafond résultant de l'indice..."

Par **nihilscio**, le **14/05/2018** à **20:00**

C'est bien parce qu'il est valable que j'ai pris la peine de le mentionner.

Il ne faut cependant pas le lire à contre-sens comme vous le faîtes. Car ce n'est pas moi qui ne sais pas lire un arrêt, c'est vous.

[citation]En l'absence de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de dix pour cent de la valeur locative, le loyer révisé doit être fixé à la valeur locative dès lors que celle-ci se situe entre le loyer en cours et le plafond résultant de la variation de l'indice du coût de la construction[/citation]Si :
1° les facteurs locaux de commercialité n'ont pas subi de modification,
2° la valeur locative se situe entre le loyer en cours et le plafond résultant de la variation de l'indice,
alors le loyer révisé est fixé à la valeur locative.

Mais si la condition 2 n'est pas remplie, parce que la valeur locative est intérieure au loyer en cours, **alors le loyer révisé n'est pas fixé à la valeur locative** comme vous l'affirmiez à tort. Il ne l'est qu'en cas de modification des facteurs locaux de commercialité.

Ce que vous disiez était conforme à une tendance jurisprudentielle à laquelle la loi Murcef du 11 décembre 2001 a mis fin. L'arrêt de la cour de cassation du 8 février 2008 est heureusement conforme au code de commerce dans sa rédaction en vigueur depuis 2001.

Par **talcoat**, le **14/05/2018** à **22:08**

Chacun se feras une opinion à la lecture de cet arrêt.

Par **nihilscio**, le **14/05/2018** à **22:54**

Opinion du cabinet d'avocats CDMF de Grenoble (http://www.cdmf-avocats.fr/revision-loyer-valeur-locative-deplafonnement/): *Ainsi, en l'absence de cause de déplafonnement, c'est-à-dire en l'absence de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative,* ***le loyer en cours constitue le loyer plancher même si la valeur locative est inférieure****.*

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **15/05/2018** à **22:08**

Ce dernier éclairage est donc en contradiction avec l'arrêt de 2008...

La seule conclusion valable est qu'il n'y a aucun intérêt à prétendre au déplafonnement sans une variation de plus de 10% des facteurs locaux de commercialité.

Par **nihilscio**, le **15/05/2018** à **23:58**

Il n'y a pas de contradiction.

C'est résumé ainsi par le cabinet d'avocats Vivaldi (http://www.vivaldi-chronos.com/index.php/immobilier/baux-commerciaux/4643-revision-legale-d-un-bail-contenant-une-clause-d-indexation#ftn3):

A défaut de modification des facteurs locaux de commercialité,

(1) Lorsque la valeur locative se situe entre le loyer plancher et le loyer plafond, le loyer révisé doit être fixé à la valeur locative (arrêt 06-21983 du 6 février 2008) ;

(2) Lorsque la valeur locative excède la variation des indices ICC / ILC / ILAT intervenue depuis la fixation amiable ou judiciaire du loyer, le loyer révisé doit être fixé au montant plafonné ;

(3) Lorsque la valeur locative se situe en deçà du loyer plancher, le loyer révisé doit correspondre au loyer plancher.

Les (2) et (3) se déduisent du (1) a contrario.

Par **GISA34**, le **25/05/2018** à **15:53**

Merci messieurs pour votre expertise.
nihilscio,vous m'avez bien aidé.
Bien cordialement

Par **GISA34**, le **27/06/2018** à **10:03**

Bonjour

Le dossier évolue aussi je me permets de revenir sur ma question initiale avec un complément d'infos :)

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le plafonnement 10% s'applique sauf (entre autre) pour les baux qui ont une durée de plus de 12 ans par l'effet d'une tacite prolongation (L 145-34 al. 3). Dès lors que le bail a été tacitement prorogé au-delà de douze années, le déplafonnement du loyer joue de plein droit (Cass. 3e civ., 13 nov. 1997).

Maintenant mon cas:
- Bail initial: 2006
- Avenant au bail (certains termes et loyer): 2011
- Demande de renouvellement de bail pour 9 ans par mes soins et par voie d'huissier: 2015

Cette dernière démarche n'étant pas une tacite reconduction, ne permet elle pas de refuser la renonciation d'étalement progressif de la hausse de loyer en cas de déplafonnement MEME SI A DATE LE BAIL A PLUS DE 12 ANS???

Mon ultime recours avant contestation ou signature :(

Dans l'attente impatiente de vous lire!
Belle journée

Par **nihilscio**, le **27/06/2018** à **12:41**

Bonjour,

L'expiration du bail initial devait intervenir en 2015. Il devait être tacitement prorogé à défaut soit d'un congé du bailleur soit d'une demande de renouvellement de votre part. Comme vous avez demandé le renouvellement du bail en 2015 et que le bailleur ne vous a pas refusé ce renouvellement, un nouveau bail a commencé en 2015. Votre bail en cours ne court donc que depuis trois ans et non depuis plus de douze ans.

Par **GISA34**, le **27/06/2018** à **15:30**

OLALA!!! Merci beaucoup pour cette confirmation. Je pars donc sur la tacite reconduction et non la tacite prolongation! trés subtil ... J'en profite pour saluer votre réactivité et votre professionnalisme. C'est vraiment trés agréable.
Bonne journée

Par **talcoat**, le **28/06/2018** à **08:40**

Bonjour,
Le bailleur n'ayant pas répondu dans les trois mois à la demande de renouvellement, il est réputé avoir accepté le principe du renouvellement pour un prix à fixer ultérieurement.
Cependant il ne s'agit que d'une acceptation provisoire tant que le bail n'est pas signé.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **28/06/2018** à **12:47**

Lorsque le bailleur n'a pas répondu à la demande de renouvellement par un refus, il a accepté le renouvellement du bail et cela n'a rien de provisoire. Le seul élément restant en suspens est le montant du loyer qui, lorsqu'il aura été fixé, s'appliquera rétroactivement à compter de la date de prise d'effet du bail renouvelé. Si la demande de renouvellement a été notifiée postérieurement à la date d'expiration du bail à renouveler, le nouveau bail prend effet le premier jour du trimestre civil suivant cette demande.

Il n'y a pas nécessairement signature d'un nouveau bail.

Par **talcoat**, le **29/06/2018** à **11:52**

Il ne s'agit que d'une acceptation provisoire tant que le bail n'est pas signé ou qu'un jugement définitif n'en tient pas lieu.

Dire le contraire c'est méconnaitre le droit des baux commerciaux, le bailleur dans cette situation pouvant:

-exercer son droit d'option
-dénier le droit au bénéfice du statut
-invoquer des motifs de refus qui n'auraient été découverts que postérieurement à la demande de renouvellement

Par **nihilscio**, le **29/06/2018** à **12:25**

Absolument pas. C'est vous qui méconnaissez le droit des baux commerciaux.

Lorsque le bailleur reçoit une demande de renouvellement de son locataire, il n'a que deux options, soit accepter le renouvellement, soit le refuser.

Trois situations possibles :
1. Il répond positivement,
2. Il ne répond pas,
3. Il refuse le renouvellement.

1. Le bail est renouvelé. Le bailleur ne peut plus revenir en arrière. Reste à fixer le montant du loyer. Il n'y a pas de nouveau bail à signer.

2. Passé trois mois, il est réputé avoir accepté le renouvellement et les parties se trouvent alors en situation 1.

3. Il refuse le renouvellement. En ce cas, tout est possible :
- Le bailleur peut dénier le droit au bénéfice du statut s'il dispose d'un motif valable ;

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

- Il peut proposer une indemnité d'éviction afin de mettre fin aux relations avec son locataire, il dispose alors d'un droit de repentir qui lui permet de revenir à la situation 1, à savoir accepter le principe du renouvellement ;

- Il peut proposer un nouveau bail à son locataire. Soit les parties s'entendent pour un nouveau bail dont tous les termes sont renégociés, soit elles ne s'entendent pas et elles en reviennent à l'alternative de fin du bail avec indemnité d'éviction ou d'acceptation du principe du renouvellement.

Une fois que le principe du renouvellement a été accepté, soit formellement, soit tacitement passé le délai de trois mois, c'est définitif sauf bien sûr vice du consentement, par erreur, dol ou violence, comme pour tout contrat.

Nous ne savons pas exactement quelle réponse a été apportée à la demande de renouvellement, mais comme celle-ci date de trois ans, il est très peu probable que le principe du renouvellement ne soit pas définitivement acquis au bénéfice du locataire. En ce cas, la seule indétermination reste le montant du loyer et toute proposition d'amendement qui vise à l'acceptation d'un abandon d'un droit par le locataire doit logiquement être refusée par ce dernier à moins qu'il ne profite de cette occasion pour négocier un droit à son avantage en contrepartie.

Lorsqu'un bail est renouvelé, il n'y a pas de nouveau bail à signer. Cela se fait néanmoins souvent pour des raisons pratiques. Cela permet de remplacer le document d'origine et une toute une liste d'amendements et de notifications diverses telles que modifications de raison sociale, extension à des activités connexes etc. Mais ce n'est en rien une nécessité juridique.

Par **talcoat**, le **29/06/2018** à **15:41**

@nilhiscio vous devriez revoir votre position[smile3]

Cass. 3e civ. 16 septembre 2015 n° 14-20.461
Le bailleur qui ne répond pas dans les trois mois à la demande de renouvellement du bail ne renonce pas pour autant à la faculté d'exercer son droit d'option.

A noter : Le silence du bailleur pendant les trois mois qui suivent la demande de renouvellement équivaut certes à une acceptation de principe de cette demande (Cass. 3e civ. 30-1-1991 ; Cass. 3e civ. 30-5-1996).

Reste qu'il n'empêche en rien le bailleur de se raviser et d'user du droit d'option prévu par l'article L 145-57 du Code de commerce : tant que le prix du bail renouvelé n'est pas fixé, le bailleur peut exercer à tout moment son droit d'option et refuser le renouvellement même s'il a accepté le principe du renouvellement (Cass. 3e civ. 21-1-2014).

Par **nihilscio**, le **29/06/2018** à **20:56**

Exact. J'avais oublié l'article L 145-57. Cela ne doit pas arriver souvent. C'est plutôt l'inverse

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

qui se produit.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés