



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 102799

### Texte de la question

M. Frédéric Cuvillier appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur la modification des facteurs locaux de commercialité, motif fréquemment invoqué par les propriétaires lors du renouvellement du bail commercial pour obtenir le déplafonnement du loyer et la nouvelle valeur locative. Aux termes de l'article L. 145-34 du code de commerce, le loyer peut être déplafonné en cas de modification notable d'un élément de la valeur locative, en l'occurrence des facteurs locaux de commercialité. Ceux-ci 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, des moyens de transport ou encore de l'attrait particulier que présente l'emplacement. Toutefois, certains propriétaires arguent de la rénovation du domaine public pour demander le déplafonnement du loyer et ainsi augmenter le prix du fonds de commerce. Or cette pratique risque de mettre en péril l'économie locale, pourtant déjà en difficulté, alors que les rénovations ont pour finalité de favoriser sa dynamisation. En conséquence, il lui suggère d'émettre un décret qui annulerait l'argument de l'amélioration de l'environnement réalisée par les fonds publics pour justifier d'un déplafonnement du loyer. Il le remercie de bien vouloir lui faire connaître son avis à ce sujet.

### Texte de la réponse

L'article R. 145-6 du code de commerce 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 des facteurs locaux de commercialité, permettant le déplafonnement du loyer en application de l'article L. 145-34 du code de commerce, doit s'apprécier au regard du commerce effectivement exploité par le locataire et présenter un intérêt pour le commerce concerné. Les rénovations du domaine public ne sont prises en considération pour obtenir le déplafonnement du loyer que si elles ont une incidence positive concrète sur le commerce exercé. Les dispositions du code de commerce relatives au loyer garantissent un équilibre dans la fixation de la valeur locative du local commercial, en protégeant le locataire des variations trop importantes, tout en prenant en compte les modifications notables de la valeur locative au profit du bailleur. Dans ces conditions, la création de nouvelles dispositions pour faire obstacle au déplafonnement du loyer lorsque la modification des facteurs locaux de commercialité résulte d'une opération de rénovation du domaine public ne paraît pas opportune.

### Données clés

**Auteur :** [M. Frédéric Cuvillier](#)

**Circonscription :** Pas-de-Calais (5<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 102799

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé** : Justice et libertés

**Ministère attributaire** : Justice et libertés

Date(s) clée(s)

**Question publiée le** : 22 mars 2011, page 2650

**Réponse publiée le** : 16 août 2011, page 8873