

Facteurs locaux de commercialité : nécessité d'un impact favorable

lundi 20 février 2012, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 20 février 2012).

Une évolution notable à la baisse des facteurs locaux de commercialité ne peut justifier le déplafonnement, celui-ci ne pouvant intervenir qu'en cas d'évolution ayant un impact favorable sur le commerce concerné.

La Cour confirme la solution qu'elle a dégagée dans sa décision de principe du 14 septembre 2011 ([déjà traitée Civ 3, 14 septembre 2011 n°10-30825](#)) : pour qu'une modification notable des facteurs locaux de commercialité débouche sur un loyer de renouvellement déplafonné, il faut que l'évolution soit favorable à l'activité exercée. Par voie de conséquence, une évolution notable à la baisse ne sera pas prise en considération.

On notera toutefois l'évolution sensible de la terminologie.

En effet, alors qu'en septembre 2011, la Cour de cassation se bornait à demander que la modification soit "*de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le preneur*", dans l'arrêt rapporté, le juge du droit approuve sans réserve les magistrats du fond (Paris, 3 nov. 2010) pour avoir à bon droit subordonné la fixation du prix du loyer renouvelé à la valeur locative à la preuve que l'évolution a eu un "*impact favorable sur le commerce concerné*".

Attention, il convient ici de rappeler qu'en matière d'extension de la destination du bail, le loyer doit être fixé hors plafonnement sans qu'il soit nécessaire de rechercher si cette modification notable a une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur, ([Civ. 3e, 18 janv. 2012 n°11-10072](#)).

[Cour de Cassation, 3ème CHambre Civile, 17 janvier 2012, n° 11-12090](#)