



## **Bail commercial et facteurs locaux de commercialité**

Le principe de fixation du loyer du bail renouvelé est celui de la valeur locative plafonné à l'augmentation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Cependant, lorsque les facteurs locaux de commercialité ont subi une variation notable le plafonnement peut être écarté.

Cette modification peut être soit une amélioration, soit une détérioration.

Ainsi, il a été jugé qu'améliorent la commercialité :

- l'installation de nouvelles enseignes de notoriété nationale
- des constructions nouvelles qui s'accompagnent d'une augmentation de la population locale
- une meilleure desserte par les transports en commun
- l'augmentation de la population
- l'ouverture d'une galerie ou d'un centre commercial
- la création de parking et de lignes de tramway
- l'aménagement d'un secteur piétonnier

Cependant pour que ces modifications soient prises en compte il faut que l'amélioration de la commercialité présente un intérêt pour le commerce considéré.

Ainsi, le Juge devra-t-il non seulement constater les éléments qui caractériseraient l'augmentation de la commercialité mais également l'incidence sur le commerce réellement exploité peu important à cet égard la destination des locaux telle que stipulée au bail.

L'évaluation de l'incidence sur le commerce considéré peut résulter notamment de la production des chiffres d'affaires réalisés par le commerçant pendant la période considérée.

**Aussi bien l'incidence de l'augmentation des facteurs locaux de commercialité sera-t-elle tempérée par l'incidence de cette évolution sur les résultats du commerçant.**

Me Michel Auguet  
[michel.auguet@acg-avocat.com](mailto:michel.auguet@acg-avocat.com)