

BAIL RENOUELÉ : FACTEURS DE VALEUR

Ne peuvent être pris en considération, pour le calcul du prix du bail renouvelé, que les éléments existants à la date de renouvellement.

Contexte

Bail commercial concernant des locaux situés en galerie marchande d'un centre commercial ; renouvellement avec arrêté des valeurs au 1^{er} janvier 2012. Or, des travaux d'amélioration et d'extension de la galerie marchande ont été achevés le 28 novembre 2012. La Cour d'appel a considéré que ces locaux étaient déjà acquis et entrés dans le champ contractuel et les a donc retenus comme facteurs de valeur du nouveau loyer.

Décision

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt de la Cour d'appel en considérant que ces travaux ont eu lieu postérieurement au renouvellement du bail et ne doivent donc pas constituer des facteurs de valeur.

CASS. CIVILE 3^{ÈME}, 9 MARS 2022, N°20-19.188

... Chronologie d'appréciation des facteurs de valeur stricte. Il est ainsi interdit de valoriser par anticipation, quelle que soit l'échéance de l'événement futur.

LOYER BINAIRE : ABATTEMENT SUR LA VALEUR LOCATIVE

Un bail commercial comprenant une clause de loyer binaire - loyer minimum garanti et complément de loyer de 6% du CA HT - sans contrepartie pour le preneur subit un abattement de 5% sur la valeur locative.

Contexte

Dans un centre commercial, un bail commercial stipulait un loyer minimum garanti, indexé ainsi qu'un loyer variable de 6% du CA HT (activité d'horlogerie, bijouterie et orfèvrerie).

Décision

La Cour d'appel considère qu'une telle clause, en ce qu'elle procure au bailleur un avantage sans contrepartie, justifie un abattement de 5% sur la valeur locative des locaux. Peu importe que le bailleur ait perçu ou non cette part variable.

COUR D'APPEL DE CAEN, 2^{ÈME} CH.CIVILE, 31 MARS 2022, N°20/00859

... L'article R.145-8 du Code de commerce définit les clauses exorbitantes comme les obligations imposées au locataire « au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages ». Or, la clause de loyer binaire est courante en centres commerciaux ...

ROBINE & ASSOCIÉS

Experts immobiliers

Expertise . Conseil . Stratégies immobilières



01 45 48 32 00



robine@robine-associes.com



www.robine-associes.com



Suivez notre actualité sur [LinkedIn](#)

