

BAIL COMMERCIAL : QUEL LOYER DE RENOUVELLEMENT ?

Il existe 4 catégories juridiques de surfaces



1 commerces, artisans ET INDUSTRIELS
boutiques, locaux d'activités, artisans, industriels, etc.



2 Terrains

Le loyer est déplafonné d'office lors du renouvellement du bail et établi en fonction des "modalités d'exploitation". La méthode courante consiste à identifier la valeur vénale et à lui appliquer un taux de rendement.

Le locataire acquiert la « propriété commerciale » qui pose le principe du plafonnement – sauf exception – du loyer au stade du renouvellement (cf. L. 145-34, Code com.) qui évolue selon l'indice de référence sauf :

1. Si modification notable (+ positive) d'un des 4 premiers points d'appréciation de la valeur locative (caractéristiques, destination, obligations respectives des parties et facteurs locaux de commercialité).
2. Si le bail renouvelé est d'une durée initiale > 9 ans,
3. Si le bail renouvelé est de 9 années mais s'est prolongé tacitement > 12 ans.

En sus, l'article L. 145-33 du même Code impose la fixation du bail renouvelé à la valeur locative => ce qui implique que lorsque cette dernière est < loyer plafond, elle s'impose !



3 Locaux monovalents

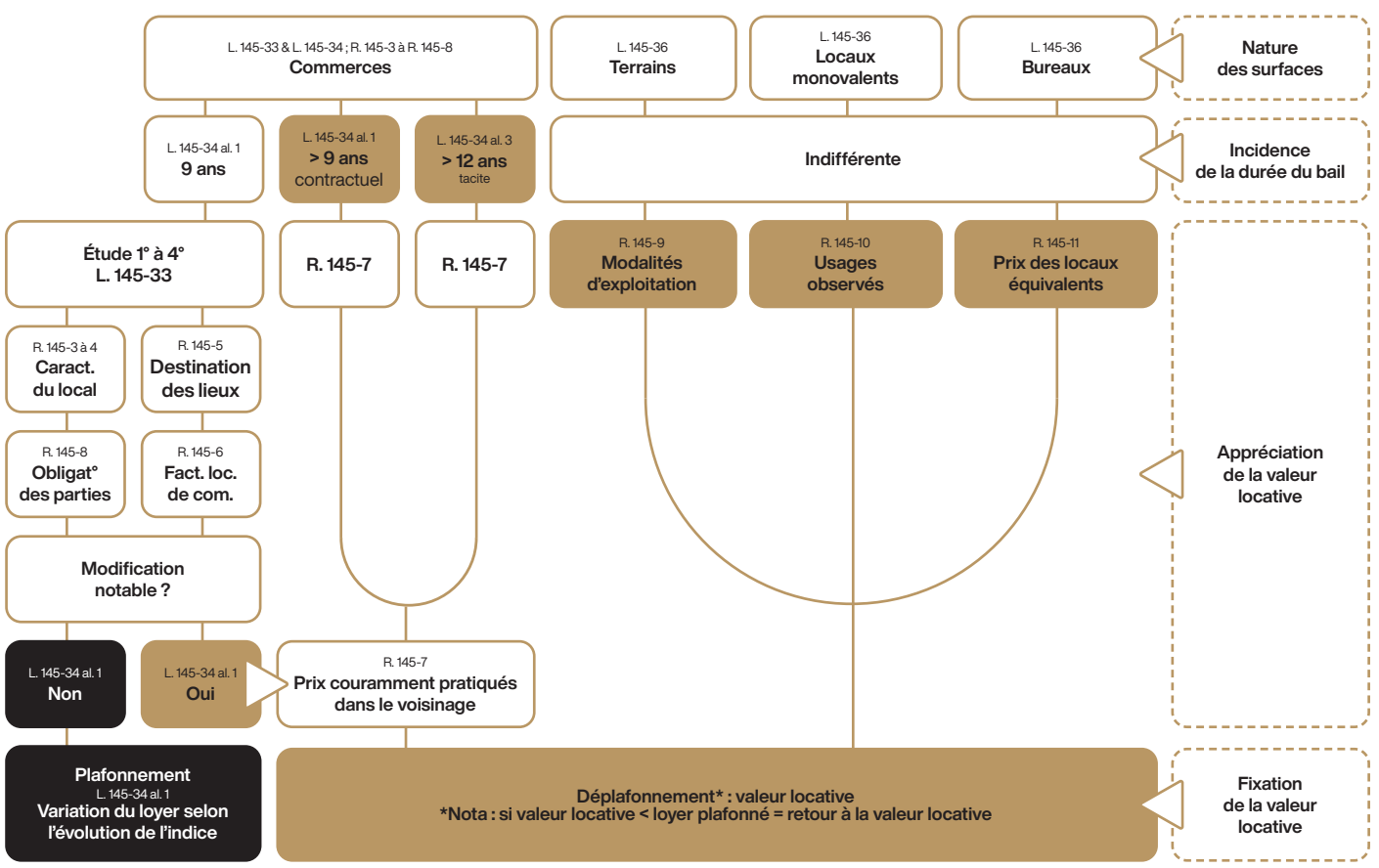
Hôtels, EHPAD, cliniques, cinémas, théâtres, etc.

Construits initialement en vue d'une seule utilisation, le loyer n'est pas plafonné lors du renouvellement et calculé d'après les « usages observés » en application d'une méthode (« hôtelière ») qui consiste à déterminer la capacité productive normative de l'exploitation et à lui appliquer un taux de prélèvement.



4 Bureaux (tertiaire), bureaux-boutiques

Le loyer est déplafonné lors du renouvellement. Le prix du bail renouvelé est déterminé à partir des « prix des locaux équivalents ».



LOCATAIRE : vous louez des surfaces de **BOUTIQUES, DE LOCAUX COMMERCIAUX, D'ARTISANAT OU D'INDUSTRIE ?**
Votre loyer de renouvellement est plafonné à l'évolution de l'indice, sauf exception.

Vous avez tout intérêt à faire calculer la valeur locative pour savoir si elle est < au loyer en cours car c'est cette valeur qui s'impose et votre économie de charge peut être très importante et courra sur toute la période du nouveau bail, soit 9 années !

BAILLEUR : vous pouvez faire appel à un expert pour sécuriser votre niveau de rendement locatif et ne pas initier de démarche maladroite auprès de votre locataire qui risquerait de le faire baisser !

Et pour les autres surfaces...
Vous louez des surfaces de **TERRAINS, DE LOCAUX MONOVALENTS OU DE BUREAUX ?**
Le loyer de renouvellement est automatiquement fixé à la valeur locative qu'un expert en propriété commerciale peut identifier !