

Evolution de jurisprudence bienvenue pour les bailleurs commerciaux

La création ou l'extension d'une terrasse peut constituer un motif de déplaçonnement du loyer

Civ. 3^{ème}, 13 octobre 2021, n° 20-12.901

La crise du coronavirus a souligné l'importance pour les commerces, en particulier pour les restaurants, de disposer d'une terrasse.

Or, jusqu'à présent, la jurisprudence de la Cour de cassation pouvait apparaître déconnectée de cette réalité économique puisqu'elle refusait de voir dans la création ou l'extension d'une terrasse attachée à un fonds de commerce donné à bail commercial et installée sur le domaine public, un motif de déplaçonnement du loyer.

L'arrêt rendu par sa troisième chambre civile le 13 octobre 2021 marque donc une importante victoire pour les bailleurs.

Ceux-ci pourront désormais obtenir le déplaçonnement du loyer, c'est-à-dire sa fixation à la valeur locative tenant compte de la valeur générée par l'exploitation de la terrasse, à condition de prouver que la création ou l'extension de cette dernière au cours du bail expiré constitue une modification notable des facteurs locaux de commercialité.

En revanche, la Cour de Cassation confirme que la création ou l'extension au cours du bail, d'une terrasse sur le domaine public ne peut pas être retenue comme une modification des caractéristiques des locaux loués, dès lors qu'elle ne fait pas partie de ceux-ci. Elle ne peut pas constituer un motif de déplaçonnement du loyer sur ce fondement, puisque la terrasse est installée sur le domaine public et exploitée en vertu d'une autorisation administrative.

Ainsi, le salut des bailleurs dépendra de la preuve d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité, notion dont la perméabilité a permis l'évolution de la jurisprudence qui était nécessaire sur cette question d'actualité, tranchée par l'arrêt commenté.

Madeleine MUNIER APAIRE et Sophie DEBRUYNE