

Sous-commission des baux commerciaux

20 janvier 2026

Panorama de la révision du loyer

devant le Fuge des loyers commerciaux

Anne Angiboust & Benjamin Robine

Experts près la Cour d'appel de Paris



Sommaire

01

Révision du loyer

L.145-39 du Code de commerce

- Rappels
- Seuils de déclenchement par indice

02

Révision du loyer

L.145-38 al.2 du Code de commerce

- Rappels
- Illustrations
 - Commerce
 - Bureau
 - Hôtels

Article L.145-39 du code de commerce

01

Conditions & Impact Financier

>25%

VARIATION DU LOYER

Par le jeu de la clause d'échelle mobile

Demande possible dès le seuil franchi

02

Formalisme



LRAR

ou



Huissier

Nullité si le montant du loyer demandé n'est pas précisé.

Effets de la révision

+10% (si hausse)

PLAFONNEMENT (LISSAGE)

Maximum par an par rapport à l'année précédente.



Fixation à la valeur locative



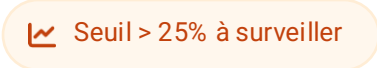
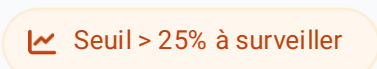

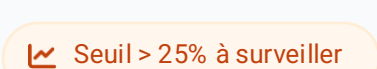
Rétroactivité au jour de la demande

Ordre Public

- ✓ Disposition impérative
Aucune clause du bail ne peut y déroger.
- ↔ Réciprocité obligatoire
Une clause d'indexation jouant uniquement à la hausse est illicite.

i Analyse des seuils de déclenchement





Identification des périodes de référence où la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) dépasse le seuil critique de 25%.

Baux concernés	Indice de référence	Statut prévisionnel
● Baux indexés base 1T2018	ICC 1T 2018	
● Baux indexés base 2T2017	ICC 2T 2017	
● Baux indexés base 3T2016	ICC 3T 2016	
● Baux indexés base 4T2017	ICC 4T 2017	

 **Analyse des seuils de déclenchement**

Identification des périodes de référence où la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) dépasse le seuil critique de 25%.

**Baux concernés****Indice de référence****Statut prévisionnel**

- | | | |
|----------------------------|-------------|--|
| ● Baux indexés base 1T2016 | ILC 1T 2016 |  Seuil > 25% à surveiller |
| ● Baux indexés base 2T2016 | ILC 2T 2016 |  Seuil > 25% à surveiller |
| ● Baux indexés base 3T2016 | ILC 3T 2016 |  Seuil > 25% à surveiller |
| ● Baux indexés base 4T2011 | ILC 4T 2011 |  Seuil > 25% à surveiller |

Analyse des seuils de déclenchement

Identification des périodes de référence où la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) dépasse le seuil critique de 25%.




Baux concernés

Indice de référence

Statut prévisionnel


- Baux indexés base 1T2017

ILAT 1T 2017

 Seuil > 25% à surveiller


- Baux indexés base 2T2016

ILAT 2T 2016

 Seuil > 25% à surveiller


- Baux indexés base 3T2016

ILAT 3T 2016

 Seuil > 25% à surveiller

- Baux indexés base 4T2016

ILAT 4T 2016

 Seuil > 25% à surveiller

Article L.145-38 du Code de commerce

“

(...) rapportée la preuve d'une **modification matérielle des facteurs locaux de commercialité** ayant entraîné par elle-même une **variation de plus de 10 %** de la valeur locative”

🕒 Période de référence

3 ans

Période minimale après la date de dernière fixation du loyer (amiable ou judiciaire).

Date d'entrée en jouissance ou date d'effet du bail renouvelé.

☰ Triple condition cumulative

1

Modification matérielle

Des facteurs locaux de commercialité (FLC).

Doit avoir une incidence réelle sur l'activité.

2

Variation > 10%

De la valeur locative du bien loué. Seuil légal impératif.

3

Lien de causalité

La variation de valeur doit être la conséquence directe de la modification modification des facteurs locaux.

ACTUALITÉ

📄 Rapport Oct. 2025

Dispositif évoqué dans le rapport de la mission sur l'avenir du commerce de proximité.

Conditions non réunies

✕ Rejet

**TJ Paris 21/04245**

03/04/2023

FLC : oui, VL -13,5% mais lien causalité non établi**TJ Paris 22/03879**

10/11/2023

Demande rejetée sans expertise, absence de preuves**TJ Paris 19/13476**

24/06/2024

FLC : non**TJ Paris 21/09765**

16/07/2024

FLC : non**CA Paris 5-3 23/02639**

27/11/2025

Demande rejetée sans expertise

Conditions réunies

✔ Mise en œuvre



Détail des modifications FLC page suivante

**Galerie de la Présidence**

25/02/2021

TJ Paris 18/08205

90 rue du fg Saint Honoré**Mado à Paris**

07/05/2024

TJ Paris 22/05065

252 rue de Rivoli**CMG**

07/05/2024

TJ Paris 22/01238

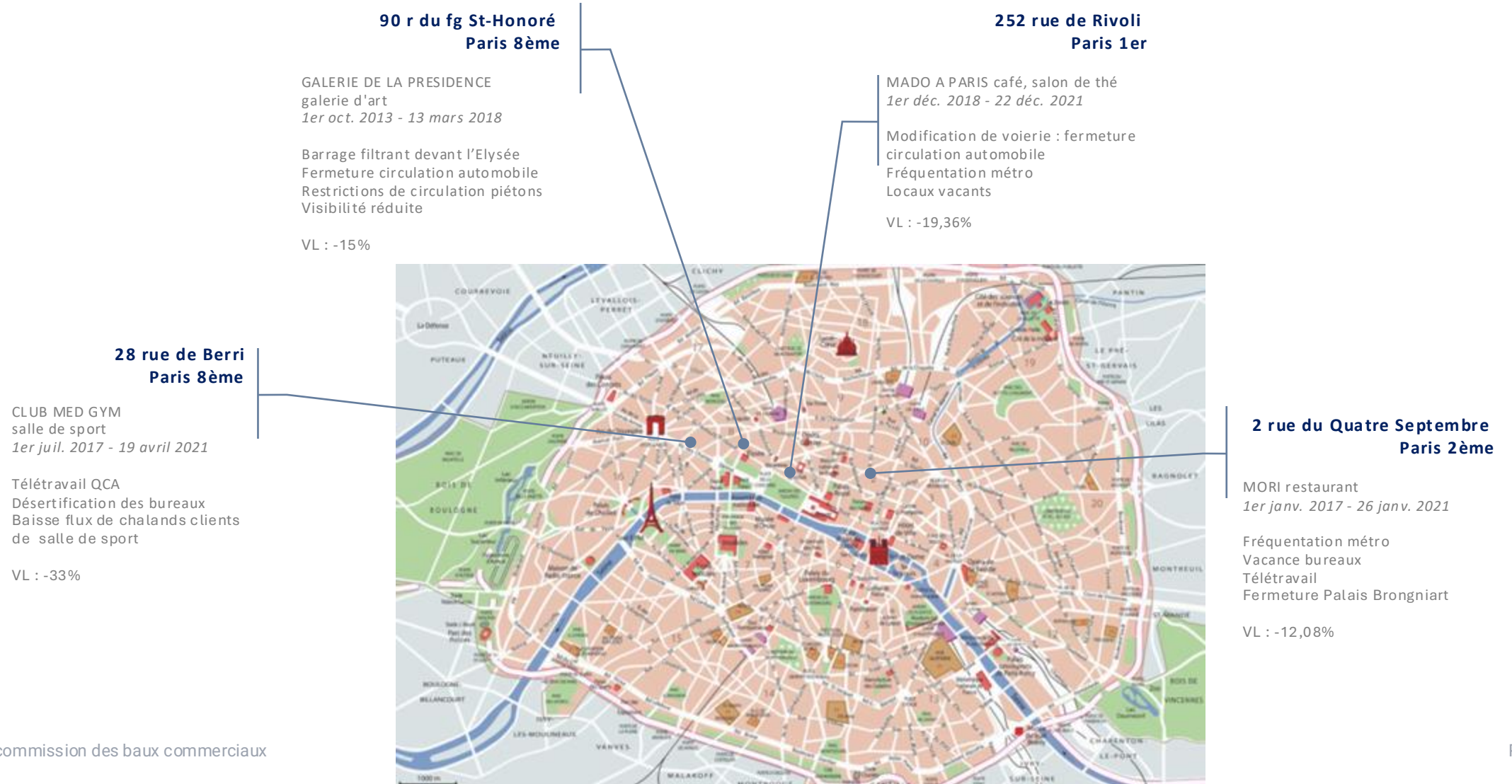
28 rue de Berri**MORI**

29/07/2025

TJ Paris 23/03591

2 rue du Quatre Septembre

Conditions réunies : Détail des modifications FLC





Localisation
Bezons (95)



Période de référence
1er juillet 2017 – 31 juillet 2022



Enjeu
Incidence d'un immeuble vacant



1. Modification matérielle des facteurs locaux

OUI. Livraison d'un immeuble voisin de 30 000 m² resté vacant.



2. Incidence sur le commerce considéré

NON. L'activité sur place est un support aux différentes filiales à l'échelle du Groupe. Elle ne dépend pas de la commercialité locale ou de l'occupation des immeubles voisins.



3. Variation de la valeur locative

Non étudiée (condition précédente non remplie)



4. Lien de causalité

Non étudié

Conditions non réunies : maintien du loyer en cours





Localisation

Paris 8ème (75)



Période de référence

16 août 2016 – 16 août 2021



Secteur

Hôtellerie / Tourisme



1. Modification matérielle des facteurs locaux

NON. Le tribunal retient une « dégradation générale, nationale et internationale (...) ET momentanée », ce qui ne constitue pas une modification matérielle locale pérenne.



2. Incidence sur le commerce considéré

NON. Absence d'incidence du télétravail sur le commerce considéré (analogie avec TJ Paris 7 mai 2024 et TJ Paris 29 juillet 2025).



3. Variation de la valeur locative

Non étudiée



4. Lien de causalité

Non étudié

Conditions non réunies : maintien du loyer en cours



Merci de votre attention

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information

Anne Angiboust


Experts & Associés

Expert immobilier près la Cour d'Appel de Paris

Vice-Président du bureau de la Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise près la Cour d'Appel de Paris (CEICE)

 01 40 70 91 80

 a.angiboust@experts-associes.eu

 www.experts-associes.eu


Benjamin Robine


Robine Expertises

Associé - Expert en évaluations

*Chartered surveyor MRICS
Expert près la Cour d'appel de Paris*

 01 45 48 32 00

 b.robine@robine-expertises.com

 www.robine-expertises.com