



Jean-Jacques **MARTEL**

Docteur en droit, expert agréé par la Cour de cassation, médiateur de justice près les cours d'appel de Paris et Douai, président d'honneur de la CNEJ, maître de conférences à l'université de Lille

Crise conjoncturelle et structurelle des loyers commerciaux

Les Rencontres Nationales des Baux Commerciaux (RNBC) se sont déroulées à Aix-en-Provence les 11 et 12 juin 2026. Le débat traditionnel de la première journée s'intitulait «faut-il encadrer les loyers commerciaux ?». Il réunissait, dans un état d'esprit constructif, des bailleurs, preneurs, avocats, experts de justice et des universitaires. Rapidement, le sujet s'est déplacé pour devenir pratico économique en s'intéressant à l'ajustement du loyer lorsque la valeur locative et la commercialité se modifient au cours du bail. Quelle réponse à la crise conjoncturelle et structurelle des loyers commerciaux ? Faut-il réécrire l'article L. 145-38 du Code de Commerce et faire évoluer la fixation de la valeur locative ?

Le débat sur l'encadrement des loyers est très présent depuis la campagne des élections municipales 2025/2026 et se prolongera jusqu'à la prochaine élection présidentielle en 2027. Le sujet correspond d'ailleurs à l'actualité économique préoccupante de notre pays puisque le nombre de faillites d'entreprises n'a jamais été aussi important (le chiffre annuel vient de dépasser 70 000) et le secteur de l'habillement paie un lourd tribut puisque les fermetures de magasins se sont comptées par centaine. De nombreuses conférences et articles doctrinaux ont été publiés sur ce thème¹. Une proposition de loi relative à l'encadrement des loyers des baux commerciaux a même été déposée par 38 parlementaires (projet n°2566) le 3 mars 2026 ; elle propose un dispositif expérimental pour cinq ans, que les communes pourront activer ou non.

1- J.-J. Martel, M. Maquignon, L'argus de l'enseigne, nov. 2025, n°65, tribune libre, page 19, «l'encadrement des loyers commerciaux, bonne fausse solution ou fausse bonne solution ?»

Evidemment si l'intention était d'exprimer une pensée déjà unanimement partagée par les différents acteurs du commerce, notre conférence aurait pu conclure avant même d'avoir débattu : «L'idée d'encadrer les loyers commerciaux semble illusoire et ne réglera pas les différentes problématiques soulevées ces derniers mois» ...

Le dictionnaire Larousse définit l'encadrement comme un : «*ensemble de mesures prises par les pouvoirs publics pour limiter la hausse des prix*». L'encadrement limiterait donc la hausse mais n'agirait pas sur la baisse des loyers incriminés.

Le prix des loyers commerciaux est déjà largement encadré par les textes existants : le principe du plafonnement du loyer, l'indexation, le lissage du déplaçonnement, la mensualisation du loyer ou la récente clause tunnel autorisée par la loi de simplification de l'économie représentent incontestablement un encadrement des loyers... Le statut du bail du commerçant (issu du décret du 30 septembre 1953) est même plutôt très protecteur dans son évolution historique², y compris en comparaison de nos voisins européens.

Les commerçants ne réclament d'ailleurs pas «l'encadrement» des loyers au sens défini ci-dessus mais dénoncent plutôt certaines situations excessives et souhaitent pouvoir obtenir la révision d'un loyer à juste proportion de leurs activités, lorsque celles-ci se voient impacter par un changement de commercialité durable (cf. extrait de la pétition des commerçants Lillois qui a recueilli plus de 3000 signatures en novembre 2025³).

I.- Problématique

La cherté des loyers dans certaines villes impacte aujourd'hui le renouveau des centres des villes moyennes ainsi que la dynamique des centres commerciaux, favorise la vacance commerciale⁴ et fragilise la santé économique des commerçants (donc de l'emploi).

2- F. Auque, Loyers et copr., avr. 2025 n°4, étude n°10, «L'histoire d'un statut».

3- «À Lille, avoir une boutique indépendante, ça devient de plus en plus compliqué. Pour vous donner une idée : chez Lunettes de Zac, on paie 4 700 € TTC de loyer chaque mois (40 m² + atelier + étages en mauvais état). Sans parler des assurances, impôt foncier et les charges. Et encore, j'avais négocié ! Comme Juliette S. qui a lancé la pétition À Lille, les loyers commerciaux étranglent les commerces. Depuis trois ans, on voit beaucoup de nos voisins fermer. Comment tenir dans ces conditions ?».

4- M. Douffi, mémoire de master de fin d'année (promotion 2025 Master ICEU université de Lille), 2^e prix RNEI Denis François, La vacance commerciale.

Il faut admettre que la cherté des loyers des baux commerciaux s'est combinée avec l'inflation des indices, le coût de l'énergie et l'augmentation des charges dont la taxe foncière.

Il faut également reconnaître que les bailleurs sont étrangers à ces augmentations, même s'ils ont une forme de responsabilité dans la problématique soulevée. La financiarisation des actifs immobiliers, et particulièrement les actifs concernés par les baux commerciaux, s'est accentuée après la crise

La durée du bail est désormais favorable aux bailleurs investisseurs.

de la bulle internet des années 2000. La logique financière s'est substituée à la logique patrimoniale⁵. Le loyer n'est plus considéré comme la contrepartie du droit d'exploiter son commerce, mais comme le moyen principal de financement d'investissements spéculatifs, y compris en ayant recours à l'épargne publique. La durée du bail, initialement favorable aux preneurs exploitants, est désormais favorable aux bailleurs investisseurs.

La problématique soulevée par ce débat réside dans la temporalité du bail combinée à la méthodologie de la détermination de la valeur locative statutaire (art. L. 145-33 du Code de Commerce).

Le bail commercial classique est un 3, 6, 9 ans avec révision triennale, en dehors des centres commerciaux⁶. Le locataire accepte un loyer bien souvent basé sur un business plan et la promesse d'une activité florissante. En cours de bail, si le locataire estime son loyer supérieur à la valeur locative, il devra alors patienter jusqu'au renouvellement de son bail pour demander au juge des loyers de voir fixer ce dernier à la valeur locative. Bien sûr, à tout moment, il peut aussi tenter de convaincre son bailleur d'accepter une médiation conventionnelle⁷ ou demander au président du tribunal de commerce de désigner un conciliateur⁸ pour tenter une discussion amiable qui n'engagera personne. Un mécanisme légal existe bien en cas d'emballage des indices d'indexation et en cas de présence d'une clause d'échelle mobile au bail (art. L145-39). L'opportunité de ce dispositif est rare et suppose au préalable une variation de l'indice de plus 25 % (il faudrait donc

5- J.-J. Martel, AJDI, avr. 2024, point de vue, 241, «*et si on mettait les pieds dans le plat ?*».

6- J.-J. Martel, AJDI, point de vue, mars 2026, «*Unité autonome de marché des centres commerciaux, à quand l'abolition ?*».

7- J.-J. Martel, lettre électronique du PROCOS, sept. 2025 n°4, entretien, «*Parole d'expert : la médiation dans le cadre du contentieux du bail commercial*».

8- M. Maquignon, E. Feldmann, Loyers et copr, avr. 2025 n°4, étude n°9, «*Bail commercial : de l'intérêt de la conciliation sous l'égide du président du tribunal de commerce*».

être schizophrène d'espérer une augmentation de 25 % de son loyer afin de tenter de le voir fixer à une valeur locative à la baisse)⁹.

II.- La solution de l'article L 145-38 du Code de commerce

L'autre dispositif légal de voir fixer son loyer à la valeur locative en cours de bail est l'article L. 145-38, alinéa 3 :

«Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit 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, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice».

Ainsi l'article L.145 38 permettrait à l'issue d'une période triennale (et plus) de voir réviser le loyer à la valeur locative. Le *timing* triennal semble d'ailleurs parfaitement adapté à la temporalité du raccourcissement des cycles économiques. Trois conditions sont néanmoins à réunir :

- Qu'il se soit écoulé au moins une période de trois ans ;
- Qu'il soit rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ;
- Que cette modification entraîne par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Le diable se cachant toujours dans un détail, il a choisi la troisième condition pour s'y établir. L'expert analyse les facteurs locaux de commercialité pour établir la preuve d'une modification matérielle. Cette condition ne pose pas de difficulté particulière pour un expert aguerri. En revanche l'expert se trouve confronté à l'avocat du diable lorsqu'il cherche à établir si cette modification matérielle entraîne, par elle-même, une variation de plus de 10 %.

Récemment, rue de Béthune à Lille, nous avons réussi à établir la modification matérielle d'un tronçon de cette célèbre rue piétonne «*mass market*»

9- J.-J. Martel, AJDI, point de vue, nov 2023, 721 ? «*Clause d'échelle mobile dans le bail commercial : retour vers le futur ?*».

par un changement de commercialité marqué par le regroupement significatif d'activités de restauration.

Fait plus rare nous avons eu la chance de pouvoir vérifier : que les locaux reconvertis dans la restauration (et notamment le local situé juste en face, grâce à un permis de construire) avaient vu leurs loyers baisser très significativement après ce changement de destination, les restaurateurs ayant souvent un taux d'effort inférieur à d'autres commerces.

Les locaux reconvertis dans la restauration avaient vu leurs loyers baisser après ce changement de destination

C'est vraisemblablement la troisième fois, en 25 ans de carrière, que nous arrivons à cette démonstration limpide même si, plus souvent, nous pouvons constater une modification matérielle sans pouvoir la lier par elle-même à une baisse de la valeur locative. Cette utilisation incomplète pouvait quand même avoir l'avantage d'attirer l'attention du bailleur sur la situation de la valeur locative.

Malheureusement cette possibilité de révision n'a que peu de crédibilité, puisqu'à l'avance, les intervenants rechignent à se plonger dans une procédure ou une expertise qu'ils maîtrisent forcément mal, faute de pratique suffisante.

La suppression de la troisième condition permettrait l'ajustement du loyer au cours du bail. L'article L. 145-38, alinéa 3 pourrait être allégé ainsi :

«Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation significative de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.»

III.- La solution de l'évolution de la fixation de la valeur locative statutaire

La problématique de la valeur locative est amplifiée par la méthodologie de la fixation de la valeur locative du bail renouvelé ou révisé.

La méthodologie de la comparaison est imparfaite lors des changements de cycles économiques¹⁰. Le changement de cycle actuel est conjoncturel, mais il est aussi et surtout structurel. Cette double qualification rend la méthode traditionnelle insatisfaisante.

La méthode qui consiste à comparer les loyers avoisinants est forcément pertinente, notamment lorsque l'économie est stable. Elle l'est aussi lorsque l'économie est inflationniste, elle amortit alors la spéculation des loyers, conforme à l'esprit de la propriété commerciale. Mais lorsque l'économie est déflationniste, la méthode devient injuste pour celui qui exploite, puisque nous comparons un loyer «à fixer» pour les neuf prochaines années avec les loyers fixés lors des neuf dernières années. Certains nous diront qu'on peut choisir de retenir des baux plus récents et même nouveaux. En théorie oui, mais encore faut-il disposer d'un panel suffisant de références. Rappelons qu'il n'existe pas de base de données comme en matière de valeur vénale. En pratique, cela ne fonctionne pas.

L'écosystème du commerce change et il nous faut donc changer notre appréciation. Il est désormais impensable de ne pas introduire une double appréciation : la méthode par comparaison (méthode *in abstracto*) et la capacité contributive du locataire à pouvoir payer son loyer (méthode *in concreto*).

Bien sûr, on nous opposera que le commerçant n'est pas l'associé du bailleur, sans doute les mêmes qui criaient au secret des affaires pour les baux des centres commerciaux.

L'expert saura faire la différence entre la capacité à pouvoir payer son loyer et l'incapacité à tenir son commerce.

Si le bailleur n'est pas l'associé du commerçant, il est bel et bien associé à la réussite du commerce exploité dans un lieu qui lui appartient.

Cette résistance à la méthode du taux d'effort pour déterminer la valeur locative du bail commercial s'assimile à une ligne Maginot justifiée par la financiarisation de la valorisation des actifs. Il faudrait donc la contourner par divers chemins et espérer une jurisprudence plus audacieuse.

10- J.-J. Martel, M. Noel, AJDI, déc 2023, étude, 823, «*Comparaison n'est pas raison*».

La sixième édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière propose une définition de la valeur locative de renouvellement¹¹. Compte tenu des enjeux on peut regretter une certaine timidité sur la définition proposée.

Pour conclure, le commerçant d'après-guerre n'est plus celui d'aujourd'hui : *le commerce digital révolutionne l'écosystème du commerce traditionnel*, l'ère de la déflation durable succède à celle des Trente Glorieuses et l'économie mondialisée connaît des turbulences géopolitiques qui impactent directement les acteurs locaux. Les questions posées sont donc forcément légitimes.

La vision traditionnelle du bail commercial du décret de 1953 semble obsolète ; il faut, en tout cas, en adapter la temporalité et la méthodologie.

Si pour conserver une forme de stabilité bancaire et financière, il ne semble pas raisonnable de ramener la durée du bail à six années, ni d'encourager un loyer basé exclusivement sur le chiffre d'affaires (trop difficile à gérer). Il semblerait fort logique d'envisager un mécanisme de révision triennale et l'assortir, au préalable, d'une modification matérielle de la commercialité pour voir fixer le loyer à la valeur locative statutaire. L'allègement de l'article L. 145-38 semble suffisant pour répondre à la problématique soulevée par les commerçants.

En ce qui concerne la méthode d'évaluation, il est urgent d'accepter l'évidence : le loyer est incontestablement une fraction du chiffre d'affaires théorique réalisable lorsque le bail est conclu (une appréciation économique *in abstracto*). Après plusieurs années d'exploitation, le chiffre d'affaires réalisé doit pouvoir être mis en relative perspective de la fixation du bail renouvelé ou révisé (une appréciation économique *in concreto*), *a fortiori* lorsque le bail envisageait un loyer en lien direct avec le chiffre d'affaires.

Certes cette appréciation économique nécessitera des compétences et des informations différentes des compétences juridiques traditionnelles. Cela tombe bien, puisqu'on attend de l'expert une expertise économique et non

Le commerce
digital
révolutionne
l'écosystème
du commerce
traditionnel

11- Sixième édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière, nov. 2025 : titre III, chapitre 1, paragraphe 1.6, page 63.

juridique¹². Notre rôle est d'éclairer de manière indépendante, les parties, les conseils et le juge des loyers dans une décision à prendre¹³. ■

12- J.-J. Martel, M. Noel, Loyers et copr., avr. 2025 n°4, étude n°10, «L'intérêt du rapport d'expertise amiable sur les valeurs immobilières ou économiques... qui dit mieux».

13- Journal des experts en date du 30 janv. 1911 : «L'expert est un homme ayant des connaissances spéciales dans son art et suffisantes pour se rapporter à son appréciation dans une décision à prendre».