Image not found or type unknown

L'augmentation du loyer au cours du bail commercial

publié le **21/09/2018**, vu **8710 fois**, Auteur : CEDRIC DENIZE

Le loyer fixé par les parties peut être modifié et révisé au cours du bail commercial. Mais cette révision est strictement encadrée.

Le loyer fixé par les parties peut être modifié et révisé au cours du bail commercial.

Mais cette révision est strictement encadrée.

En l'absence de clause de révision prévue dans le bail, le loyer initial peut être révisé tous les 3 ans on parlera alors de révision légale triennale.

Cependant, les parties au bail peuvent aussi prévoir une clause d'indexation lors de la conclusion de leur bail commercial que l'on appelle une clause d'échelle mobile qui s'applique automatiquement selon la périodicité déterminée qui est en principe annuelle.

I. La révision triennale du loyer.

1.1 Conditions préalables à la révision triennale.

La révision légale s'applique lorsqu'aucune autre clause de révision n'est prévue dans le bail.

La révision du loyer du bail commercial doit alors être demandée par une des parties car elle n'est pas automatique.

Elle sera sollicitée de manière habituelle par le bailleur.

Cette révision triennale s'applique sauf dispositions contraires stipulées par les parties, notamment si elles y ont inséré :

- Une clause d'échelle mobile.
- Une clause-recettes, c'est à dire, lorsque le loyer est fixé selon un loyer minimum fixe et un loyer variable constitué par un pourcentage sur le chiffre d'affaires du locataire.

La demande doit être formée par acte extrajudiciaire ou par LRAR, et doit impérativement comporter, à peine de nullité, le montant du loyer demandé ou offert, à condition qu'il se soit écoulé au moins 3 ans depuis la date de prise d'effet du bail ou du bail renouvelé.

Après l'expiration de la période triennale, la révision peut être demandée à tout moment, mais elle ne prendra effet qu'à compter du jour de la demande (soit la date de l'expédition de la LRAR), qui est aussi le point de départ du délai de 3 ans à l'expiration duquel une demande de révision pourra être effectuée.

Elle n’a pas d’effet rétroactif, elle ne joue que pour l’avenir.

Une fois la demande de révision du loyer du bail commercial effectuée, le locataire peut l’accepter soit par écrit ou tacitement en s’acquittant du paiement du nouveau loyer.

Mais le locataire peut aussi la refuser, car la notification de la demande ne suffit pas à appliquer le nouveau loyer, contrairement à une affirmation fréquente des bailleurs et notamment des gestionnaires immobiliers.

En cas de refus du preneur, le bailleur doit alors saisir le juge des loyers dans un délai de 2 ans, et seul le Président du TGI du lieu des locaux sera compétent pour connaître de la fixation du loyer révisé.

Un délai de 3 ans doit obligatoirement être respecté entre chaque révision triennale.

Donc en application de l’article L. 145-38 du Code du commerce) une demande de révision ne peut être formée à minima que tous les trois ans et un jour à compter du jour où le nouveau prix du loyer est applicable.

Pour la première demande de révision, le point de départ du délai de 3 ans est la date indiquée de prise d’effet du bail et toute demande de révision qui intervient avant sera nulle.

La demande peut intervenir après mais elle ne sera pas rétroactive.

1.2 La révision triennale et la fixation du loyer révisé.

En principe, le loyer du bail révisé doit correspondre à la valeur locative.

La loi fixe une exception au principe, en vertu de laquelle le montant du loyer révisé, qu’il soit à la hausse ou à la baisse, ne peut pas excéder la variation de l’indice trimestriel de référence depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

Cependant, s’il n’y a pas de modification ayant entrainé une variation de plus de 10 %, le loyer révisé doit être fixé à la valeur locative lorsque celle-ci se situe entre le loyer en cours et le plafond résultant de la variation de l’indice.

Les indices étant :

Soit l’indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) pour les activités commerciales ou artisanales,

Soit l’indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les autres activités ;

(L’indice du coût de la construction (ICC) a été supprimé comme indice de référence pour les contrats conclus ou renouvelés depuis septembre 2014 par la loi Pinel du 18 juin 2014)

Il existe cependant une exception à la règle du « plafonnement du loyer révisé » permettant son déplafonnement dans deux hypothèses :

- En cas d’une déspécialisation partielle du bail par le locataire.
- En cas d’une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, à la hausse ou à la baisse.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dans ce cas, le loyer révisé doit correspondre à la nouvelle valeur locative. A défaut d'accord amiable entre les parties, celui-ci sera fixé par le juge des loyers selon les critères de l'article L. 145-33 à savoir :

Les caractéristiques du local,

La destination des lieux,

Les obligations respectives des parties,

Les facteurs locaux de commercialité,

Les prix pratiqués dans le voisinage.

La loi Pinel du 18 juin 2014 a limité le déplafonnement en instituant la règle du lissage du déplafonnement : lorsqu'est rapportée la preuve d'une modification des facteurs locaux de commercialité ayant entrainé une variation de plus de 10 % de la valeur locative : la variation de loyer en découlant ne peut conduire à une augmentation supérieure pour une année à 10% du loyer payé au cours de l'année précédente. L'augmentation résultant du déplafonnement sera donc lissée sur la durée du bail par palier de 10%.

II. La révision conventionnelle du loyer en cours : la clause d'échelle mobile.

2.1 L'indexation automatique du loyer du bail commercial.

Les parties peuvent convenir d'une clause d'échelle mobile qui doit figurer dans le bail, permettant de voir le loyer automatiquement révisé, selon une certaine périodicité (généralement annuelle) et selon un indice de référence déjà fixés.

L'intérêt de cette clause d'échelle mobile est que le bailleur n'a pas besoin de faire de demande auprès de son locataire pour pouvoir indexer son loyer, et qu'elle a un effet rétroactif, permettant que l'une des deux parties puisse réclamer à l'autre un éventuel remboursement selon le cas, sur les 5 dernières années.

Concernant l'indice de référence, les parties peuvent convenir de l'ILC, l'ILAT, ou de l'ICC (contrairement à la révision triennale légale).

Cependant, depuis la loi Pinel du 18 juin 2014, la variation de loyer qui découle de l'indexation ne peut conduire à une augmentation sur une année supérieure à 10 % du loyer précédemment acquitté.

2.2 L'exception au principe : le déplafonnement du loyer indexé.

Si le loyer se trouve augmenté ou diminué, par le jeu de la clause d'échelle mobile, de plus d'un quart, soit 25 %, par rapport au loyer initial ou par rapport à la dernière fixation contractuelle ou judiciaire du loyer, l'une des deux parties pourra demander la révision immédiate du loyer à la valeur locative en application de l'article L. 145-39 du code du Commerce.

Cette demande se fera par LRAR ou acte d'huissier et devra mentionner le montant du loyer sollicité.

En cas de désaccord, le juge des loyers commerciaux sera compétent pour connaître de la fixation du loyer révisé.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés