



La révision du loyer du bail commercial

publié le **13/04/2016**, vu **2200 fois**, Auteur : [David SEMHOUN](#)

La révision du loyer au cours du bail peut s'envisager du point de vue légal (avec la révision triennale) ou contractuel (avec l'insertion de clauses de variabilité ou d'indexation du loyer).

COMMENT PRÉVOIR UNE RÉVISION DU LOYER AU COURS DU BAIL ?

Les parties peuvent prévoir dans le bail commercial que le loyer sera :

? révisé légalement **tous les trois ans (révision triennale)**,

? ou, à **échéance déterminée**, selon une clause d'échelle mobile ou clause d'indexation en mentionnant, le cas échéant, l'indice retenu (**révision contractuelle**).

LA RÉVISION TRIENNALE

Quelle forme cette demande doit-elle prendre ?

Elle est formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Que doit-elle contenir ?

Elle doit, à peine de nullité, indiquer le montant du loyer demandé ou offert.

Qui peut y procéder ?

Elle **peut être faite par l'une ou l'autre des parties au bail commercial**, étant précisé que, le plus souvent, c'est le bailleur qui en est à l'origine.

Dans quel délai doit-elle être effectuée ?

Elle ne peut être formée **que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé**.

LA RÉVISION D'UN BAIL ASSORTI D'UNE CLAUSE DE VARIABILITÉ OU D'INDEXATION DU LOYER

Révision des baux assortis d'une clause d'échelle mobile :

Nous sommes face à un mécanisme de **révision du loyer par indexation en fonction d'un indice choisi par les parties**.

Si l'un des **indices disparaît**, la révision ne peut plus être demandée que sur le fondement de la révision triennale légale.

La périodicité d'application de la clause d'échelle mobile est déterminée librement par le propriétaire et le locataire. La clause s'applique alors automatiquement sans qu'il soit nécessaire de demander son application.

En pratique : il est plus prudent de rédiger soigneusement la clause précisant expressément l'automatisme de la révision ; faute de quoi, le juge se chargera d'examiner la volonté des parties au travers de la formulation de la clause.

*Les parties peuvent également écarter contractuellement l'**automatisme de la clause** et prévoir qu'elle ne s'appliquera, par exemple, qu'à la demande de l'une des parties.*

Il conviendra donc de le rédiger expressément et d'envisager le formalisme de la demande.

Attention : une révision judiciaire du loyer est prévue lorsqu'est prévue une clause d'échelle mobile et que le loyer a augmenté ou diminué de plus d'un quart.

Révision des baux assortis d'une clause-recettes :

Les parties au bail peuvent valablement convenir que le loyer sera fixé en fonction du chiffre d'affaires du locataire.

En pratique : on ne saurait que trop conseiller aux parties à un bail assorti d'une clause-recettes d'envisager, dès la conclusion du bail, les modalités de détermination de la partie fixe du loyer lors de la révision afin d'éviter tout litige.

Je reste à votre disposition pour tout acte, consultation ou information.

Maître David Semhoun

01.74.30.71.80

contact@nahmiassemhoun.fr

<http://www.nahmiassemhoun.fr>