Image not found or type unknown

L’AUGMENTATION DU LOYER COMMERCIAL EN APPLICATION DE L’INDICE INSEE DES LOYERS COMMERCIAUX

publié le **13/11/2010**, vu **16939 fois**, Auteur : Anthony BEM

L’augmentation du loyer commercial en vertu de la révision légale est régie par le Code de Commerce. La particularité de cette augmentation est qu’elle est de droit, n’a pas besoin d’être prévue dans les clauses du contrat de bail de commercial et que l’on ne peut valablement y déroger (on dit qu'elle est d'ordre public).

Le premier droit permettant la révision légale du loyer commercial est la révision triennale.

Le second droit permettant la révision légale du loyer commercial vient de l'application de « l’indice INSEE » :

La révision résultant de l’existence d’une clause d’échelle mobile permet un ajustement annuel du prix du loyer : l’indice national trimestriel INSEE des loyers commerciaux.

Cette augmentation du loyer *est* prévue par l’article L. 145-39 du code de commerce qui dispose que:

> *"En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire."*

Selon l’article L 112-3 du Code monétaire et financier, les clauses d’échelle mobile ne sont licites que si elles sont basées sur un indice en relation avec l’objet du bail ou l’activité de l’une des parties.

Selon la Cour de cassation, le jeu de la clause d’échelle mobile n’est pas exclusif de la révision légale (Cass. 3ème. civ. 2 juillet 1986)

Aujourd’hui, la totalité des loyers des baux conclus en 2001 ou avant ont augmenté de plus de 25%, ce qui permet aux locataires de bénéficier du jeu de l’application de leur clause d’échelle mobile.

En effet, depuis le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008, l'indice national trimestriel des loyers commerciaux a remplacé l’indice INSEE du cout de la construction.

Ce nouvel indice INSEE représente la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, de celle des prix de la construction neuve et de celle du chiffre d'affaires

du commerce de détail.

Cet indice s'applique pour les baux conclus avec des locataires commerçants inscrits au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou des artisans enregistrés au répertoire des métiers (RM), pour les nouveaux baux commerciaux ou pour la révision annuelle ou triennale des baux en cours.

Certaines activités ne peuvent pas utiliser l'indice des loyers commerciaux comme référence pour la révision, à savoir :

- les activités exercées dans des immeubles à usage exclusif de bureaux même si leur titulaire bénéficie d'un bail commercial,

- les activités exercées dans des plates-formes logistiques (entrepôts etc.),

- les activités industrielles : manufactures (fabriques, usines, ateliers), entreprises de transport dans lesquelles sont exercées une activité industrielle même si elles font l'objet d'un bail commercial.

Pour les baux commerciaux en cours, un avenant permettant de prendre l'indice des loyers commerciaux comme référence lors de la fixation du montant du loyer doit en principe être signé par les parties lors de la révision, mais cela n'est pas obligatoire et relève de la négociation contractuelle entre les parties.

Afin d'éviter tout contentieux, il serait opportun de prévoir dans le bail l'indice INSEE et le trimestre de référence ainsi que la règle de calcul de l'indexation, à savoir :

(prix du loyer* X *dernier indice INSEE)

_____ ***= nouveau prix du loyer***

indice INSEE de référence prévu dans le bail

Enfin, le propriétaire peut demander jusqu'à **5 ans d'arriéré d'augmentation des loyers** si celui-ci n'a jamais mis à jour le loyer et qu'une clause du bail prévoit qu'une indexation annuelle doit être effectuée.

Je suis à votre disposition pour toute information ou défense de vos intérêts.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés