



Réévaluation loyer commercial rétroactive

Par **Ernest30**, le **31/10/2023** à **09:56**

Bonjour,

J'ai un local commercial dont le bail a été signé en 2016. Le bail a été repris en 2018 lors de la vente du fond de commerce. Le fond doit a nouveau être repris en début d'année prochaine. Je viens de me pencher sur le bail, et il s'avère que celui-ci contient une clause d'indexation automatique du loyer. Or, je n'ai jamais augmenté le loyer depuis 2016 (ce qui, j'en conviens, est une erreur de ma part). J'ai fais quelques recherches et j'ai vu qu'il l'était possible de réindexer le loyer rétroactivement sur 5 ans, en prenant en compte le plafonnement à 3,5 % a partir du 2eme trimestre 2022. J'ai donc fais les calculs de ce que je suis en droit de demander à mon locataire.

J'aimerais cependant avoir quelques éclaircissements. Le but n'étant pas de "plumer" mon actuel locataire, mais surtout de réajuster le loyer pour le nouvel entrant, la somme sur 5 ans étant relativement conséquente. Le loyer actuel devrait être d'environ 200€ mensuels supplémentaire. Cela pose t'il un probleme ? Si je demande à mon locataire de me régler ce que je suis en droit de réclamer sur 5 ans, puis je aménager le paiement (paiement en plusieurs fois, ou bien a la vente effective du fond pour ne pas le mettre en difficulté).? Si je décide de ne pas lui réclamer mais simplement de réajuster le loyer des le mois prochain, est ce possible de l'augmenter directement des 200 €?

En vous remerciant par avance pour votre réponse.

Par **Marck.ESP**, le **31/10/2023** à **14:06**

Bonjour, bienvenue

Il convient de vérifier que le bail préciser exactement les modalités de réévaluation du loyer, normalmeent, les conditions d'une réévaluation et les délais à respecter.

Si le contrat de location ne prévoit pas de dispositions spécifiques concernant la réévaluation tardive du loyer, il convient de se référer aux dispositions légales, par exemple, l'article L145-38 du Code de commerce prévoit que la réévaluation du loyer peut être demandée par le bailleur ou le locataire à tout moment, mais elle ne peut prendre effet qu'à compter de la demande et donc, elle n'est pas rétroactive.

Il est recommandé de consulter un avocat conseil ou professionnel du droit immobilier pour

obtenir des conseils juridiques adaptés à votre situation spécifique.