



## Augmentation de loyer d'un bail commercial

Par **yann13**, le **15/07/2015** à **15:44**

Bonjour,

Mon propriétaire veut augmenté le loyer d'un bail commercial 3/6/9 démarré en février 2011 au milieu de la 5ème année sous prétexte d'agrandissement de superficie.

Travaux effectué à mes frais valeur (80 000€) avec son accord dès la première année de bail. L' augmentation selon lui doit se faire au prorata de la nouvelle superficie et s'impose dès maintenant

(juin 2015) Aucun document écrit ne m'est remis depuis il souhaite la différence en espèce.

Quelles sont ses droits ? Quels sont mes recours?

Merci de votre retour, cordialement Mr Sandrini

Par **NBonniot**, le **06/08/2015** à **17:48**

Bonjour,

Le contrat de bail fait loi entre les parties.

Il convient de vérifier certaines clauses de votre contrat de bail commercial :

### 1. Répartition des travaux

Pour les baux signés ou renouvelés avant le 1er septembre 2014 :

- Si rien n'est prévu par le contrat, la loi prévoit que les gros travaux sont à la charge du bailleur et les travaux d'entretien courant sont à la charge du locataire, mais les limites sont souvent difficiles à cerner.

La clause du type "clos et couverts" se rencontre fréquemment : elle met à la charge du bailleur des travaux tels que le toit, les gouttières, les fenêtres, les volets et la climatisation.

Mais il arrive que le bailleur ait mis la totalité des travaux à la charge de son locataire

- Si le locataire prévoit de réaliser un certain nombre de travaux à ses frais, il est préférable de prévoir une clause en précisant les modalités : information ou autorisation du bailleur, restitution dans l'état d'origine, etc.

### 2. Révision du loyer en cours de bail,

### 3. Clause d'échelle mobile,

### 4. Plafonnement du loyer,

### 5. Déplafonnement du loyer.

Quand on peut demander la révision :

Selon l'article L 145-38 du Code de commerce, la demande en révision 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 du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Conditions à respecter pour demander la révision des loyers :

Selon l'article R145-20 du Code de commerce, la demande de révision des loyers prévue à l'article L. 145-37 est formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle précise, à peine de nullité, le montant du loyer demandé ou offert.

A défaut d'accord, la demande est jugée dans les conditions prévues aux articles L. 145-56 à L. 145-60 du Code de commerce.

Cordialement