



## Revision loyer dans un bail commercial

Par **Rick33**, le **10/01/2025 à 12:35**

Bjr, est il légalement acceptable qu'un exploitant de résidence de service n'augmente plus les loyers versés aux copropriétaires depuis 2 ans, ces augmentations étant prévues au bail en fonction de l'indice ILC ?

Merci

Par **Lingénu**, le **10/01/2025 à 20:33**

Bonjour,

Il n'est pas acceptable que le preneur ne respecte pas les clauses du bail. Mais je suppose que les choses sont un peu plus complexes. Il serait étonnant que le preneur ait décidé unilatéralement de d'exonérer de ses obligations. Il a dû vous envoyer un courrier sollicitant pour diverses raisons une suspension de l'indexation.

Quoiqu'il en soit, il convient de rappeler les règles de base :

- article 1103 du code civil : Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits ;
- article L145-33 du code de commerce : Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative ;
- articles L145-37 et L145-38 du code de commerce : les baux peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties tous les trois ans et lors du renouvellement du bail.

Je comprends que le bail stipule une indexation sur l'ILC. Le bailleur doit s'y conformer. S'il ne le fait pas spontanément, il faut le lui rappeler. L'ILC est donné sur le site de l'INSEE.

Cela n'empêche pas que le preneur, s'il estime que la valeur locative des locaux loués n'a pas évolué comme l'indice, de demander une révision du loyer. Celle-ci se fait soit à l'amiable, éventuellement après saisine de la commission départementale de conciliation, soit sur décision judiciaire.

Un logement situé dans une résidence-service est un local construit en vue d'une seule utilisation (local monovalent). Comme en dispose l'article R145-10 du code de commerce, sa valeur locative peut être évaluée selon les usages propres à l'exploitation des résidences-services et non selon les règles générales énoncées à l'article L145-33. En ce cas, l'évolution du loyer n'est pas plafonnée selon les règles de l'article L 145-34.

Par **Rambotte**, le **11/01/2025** à **05:57**

Bonjour.

J'ai un contrat de bail commercial en résidence de service où la révision est tous les 3 ans. Vérifiez dans votre contrat.

Par **Lingénu**, le **11/01/2025** à **10:29**

Dans tous les baux commerciaux le loyer peut être révisé tous les trois ans à la demande d'une des parties afin qu'il corresponde ou se rapproche de la valeur locative. Cette révision triennale est menée contradictoirement en vue d'un accord des parties. C'est une disposition d'ordre public.

En plus de la révision triennale, le bail peut contenir une clause dite d'échelle mobile indexant le loyer sur un indice qui n'est pas obligatoirement l'ILC.

Les deux mécanismes s'additionnent. La clause d'échelle mobile a normalement pour effet de faire varier annuellement le montant du loyer. Il n'y a rien d'illégal à stipuler une indexation à effet triennal mais cela n'a guère de sens.

Par **Rick33**, le **16/01/2025** à **12:45**

Merci pour vos réponses mais je reste dans le flou. Sachant que l'article révision de ce bail prévoit une réindexation automatique à la date anniversaire du bail en fonction de l'indice ILC et donc que cet article n'a pas été respectée pour les années 2023 et 2024, ce motif est il suffisant pour résilier le bail immédiatement avec un préavis de 6 mois ou à son échéance toujours avec un préavis de 6 mois sans avoir à payer une indemnité d'éviction ?

Merci

Par **Rambotte**, le **16/01/2025** à **13:05**

Qui sera votre nouveau locataire après résiliation du bail commercial ?

Si la résidence de service est pour des personnes âgées dépendantes, pensez-vous pouvoir directement trouver un locataire de votre chambre dans la résidence ?

Par **Rick33**, le **16/01/2025** à **13:07**

Il ne s'agit d'un residence affaires / tourisme situé en centre ville donc je ne devrais pas avoir de pb à louer directement.

Par **Lingénu**, le **16/01/2025** à **14:45**

Vous ne pouvez pas résilier le bail comme vous l'imaginez. La procédure à suivre est indiquée à l'article L145-41 du code de commerce.

Si le bail contient une clause résolutoire, pour que le bail soit résilié de plein droit il vous faut tout d'abord faire délivrer un commandement de payer par un commissaire de justice. Si ce commandement de payer est resté infructueux après un mois, il vous faudra faire constater par le tribunal judiciaire que, par l'effet de la clause résolutoire, le bail est résilié de plein droit.

*Mais : Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.*

La représentation par avocat est obligatoire.

Par **Rick33**, le **17/01/2025** à **13:42**

"il vous faut tout d'abord faire délivrer un commandement de payer"

de payer quoi ? l'augmentation de loyer qui n'a pas été appliquée ?

Par **Lingénu**, le **17/01/2025** à **14:35**

Ben oui, ce ne peut être autre chose.