Image not found or type unknown

Bail commercial de plus de 12 ans

Par **epideme**, le **09/01/2015** à **20:43**

bonjour
je viens d'acquérir un local commercial déjà loué.
le bail date de 1999, il était d'abord inscrit comme "bail professionnel" avant d'être renommé par "bail commercial" par un simple avenant en 2011.

Aujourd'hui le bail a donc plus de 12 ans (en espérant que l'avenant ne fasse pas office de renouvellement), puis-je donc augmenter le loyer ? comment procéder

l'avenant peut il faire office de renouvellement?

merci d'avance

Par **Louis LKC**, le **31/01/2015** à **22:25**

Bonjour epideme,

Je ne pourrai trop m'avancer si l'avenant a eu pour effet de modifier le contrat de bail professionnel en bail commercial, n'ayant pas le contrat sous les yeux. Mais, sachant qu'un bail professionnel est conclu pour une durée minimum de 6 ans ; 6 + 6 = 12 ans, il est fort probable qu'à l'issue des 12 ans, les deux parties aient décidé de conclure un bail commercial qui a une durée minimale de 9 ans lui.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'augmentation des loyers par le bailleur dans un contrat de bail commercial, il est strictement encadré par le système de la révision triennale, sous réserve d'une périodicité de révision aménagée par une clause d'échelle mobile (voir le contrat), ce qui n'empêche pas l'application du mécanisme légal de la révision triennale. En revanche, une clause de recette qui fixe les loyers en fonction des recettes de l'activité du locataire (voir contrat également) aura pour effet de mettre en échec le système de révision triennale que j'explique maintenant :

Donc tous les trois ans et en l'absence de clause de recette, le loyer est révisé. Dans votre cas, vous voudriez le réviser à la hausse. Le principe est que le loyer doit être fixé à la valeur locative qui prend en compte plusieurs éléments : les caractéristiques du local (superficie, etc), la destination du local (ce qu'on y fait), la façon dont les obligations sont réparties entre le bailleur et le preneur dans le contrat, les facteurs locaux de commercialité (l'environnement, autour du local en gros) et le prix couramment fixé dans les alentours.

En ajoutant tous ces éléments, vous trouverez la valeur locative, et le loyer révisé tous les trois ans doit en principe respecter cette valeur locative.
Toutefois, il existe un plafond à ne pas dépasser et qui empêchera de fixer le loyer à la valeur locative si l'augmentation dépasse la variation d'un indice ILC (indice des loyers commerciaux) ou un indice en rapport avec l'activité exercée comme l'ITAT (indice trimestriel des activités tertiaires) depuis la dernière fixation locative.
Mais il existe deux causes de déplafonnement lorsque premièrement, l'augmentation de la valeur locative est due pour plus de 10% à l'augmentation des facteurs locaux de commercialité et encore que cela ait une incidence positive sur l'activité exploitée dans le local ; ou deuxièmement lorsqu'il y a déspécialisation totale (changement majeur d'activité du locataire).
Enfin, en cas de déplafonnement, la fixation du loyer en dépassement du plafond ne pas pas excéder 10% par an.

Ca peut paraitre assez complexe à première vue mais un exemple simple : Imaginons qu'on ait eu un loyer initial qui était fixé à 1 000€. 3 ans après, la valeur locative est de 1 500€. Il y a une augmentation de 50%. Par hypothèse, l'indice de référence, par exemple l'ILC a évolué de 20% par rapport à la fixation initiale du loyer. Quel sera le loyer fixé ? Est-ce qu'on peut fixer à la valeur locative de 1 500€ ? Non, car il y a ce plafond de la variation de l'indice de référence sur cette même période de 3 ans. Or, l'indice de référence a pris 20% et 20% de 1 000€ = 200€ et donc on peut seulement passer de 1 000€ à 1 200€. Le plafond est fixé à 1 200€, on ne peut pas atteindre la valeur locative parce qu'il y a ce plafond.
Mais, il y aurait une possibilité d'atteindre la valeur locative si le bailleur arrive à démontrer que cette variation de la valeur locative est due pour plus de 10% à l'augmentation des facteurs locaux de commercialité et que cette évolution a eu un impact favorable sur l'activité du locataire et dans ce cas, on pourra dépasser le plafond pour atteindre 1 500€.
Mais attention, il faut prendre acte de l'évolution issue de la loi du 18 juin 2014 qui dit que cette augmentation supérieure au plafond ne peut pas être de plus de 10% par an. Donc comment faire ? Partir du loyer plafonné, cad 1 200€ et on ne peut rajouter que 10% par an du montant du loyer initial. Le montant initial du loyer ici c'est 1 000€. Par conséquent, par année, on ne peut rajouter que 100€. Donc, on part du loyer plafonné, cad 1 200€ et on ajoute 10% du loyer initial = 100€, ça fait 1 300€. La 1ère année, l'augmentation sera 1 300€. L'année suivante on rajoute 10% et on passe à 1 400€. Et ce n'est que la 3e année en rajoutant 10% supplémentaire qu'on va atteindre la valeur locative qui sera de 1 500€.

Pour avoir rapidement un aperçu de la valeur locative de votre local, prenez contact avec le service des impôts fonciers de votre commune, il vous communiquera une copie de la fiche de calcul.
Pour les indices de références ILC ou ITAT, vous trouverez leur référence rapidement sur le site de l'INSEE :
http://www.insee.fr/fr/themes/info-rapide.asp?id=104 pour l'ILC ;
http://www.insee.fr/fr/themes/info-rapide.asp?id=111 pour l'ITAT.

Je reste à votre disposition pour d'éventuelles précisions.

Cordialement,

Louis LKC.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **epideme**, le **01/02/2015** à **00:30**

Bonjour Louis,
je vous remercie infiniment d'avoir prit le temps de me répondre de façon très complète!

Le bail d'origine (bail professionnel) était plus que succin. il n'a été transformé en bail commercial que par un avenant simple, une seule feuille signé des précédent propriétaires, appelé "Additif rectificatif" précisant que le bail signé en 1999 était en fait depuis le départ un "bail commercial".
Sachant qu'au delà de 12 ans sans renouvellement de bail, ce dernier est donc à tacite reconduction, et bénéficie à ce moment là du déplafonnement des loyer.
je me demandais donc si ce fameux "additif rectificatif" peut faire office de renouvellement (aucun nouveau bail signé depuis 1999)

merci encore pour votre aide
cordialement

Par **Louis LKC**, le **07/02/2015** à **22:08**

Epideme,

Je reviens vers vous avec un peu de retard. Une convention peut avoir un effet rétroactif si les parties le décident. Ainsi, ils peuvent modifier une situation passée.
En ce qui concerne la requalification d'un bail professionnel en un bail commercial par un simple avenant à effet rétroactif, dans la forme cela reste a priori possible. Dans le fond, cela supposerait de remonter les 12 années passées pour vérifier si le régime des baux commerciaux était appliqué en l'espèce.

Mais au fond, cela importe peu et ce qui reste plus important est de voir si cet avenant a un effet pour l'avenir, si cette requalification vaut pour l'avenir.
En revanche, l'avenant ne saurait s'analyser en un renouvellement, puisque le renouvellement en matière de bail commercial répond à un formalisme précis.
Mais, cela pourrait être plus simplement la "conclusion" d'un contrat de bail commercial.

Que s'est-il passé entre 2011 et 2014, et plus particulièrement les années 2011 et 2014 ?

Cordialement,

Louis.

Par **epideme**, le **07/02/2015** à **23:42**

Bonsoir
merci de votre réponse, pas de soucis pour le retard, c'est déjà bien gentil de passer du temps sur mon problème. en fait il ne s'est rien passé de particulier, augmentation annuelle

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

légale au 1er mars (date anniversaire du bail), et en 2014 j'ai acheté la maison au rez-de chaussée de laquelle il y a ce fameux local commercial.
qu'entendez-vous par "conclusion de bail"?
en fait le bail d'origine "bail professionnel" est très succin (proche d'un bail locatif de maison)et l'avenant rectificatif ne reconditionne absolument pas ce dernier, il le renomme juste (je pourrais vous l'envoyer mais je ne sais comment faire)
merci encore et bonne soirée!

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés