



Révision annuelle à la baisse non respectée

Par **saluts92**, le **28/12/2009** à **14:15**

Bonjour,

Depuis le 1er janvier 2008 j'ai un bail commercial (très classique) 3/6/9

Le premier loyer est calculé sur l'indice ICC du 2eme trimestre 2007.

Pour le loyer 2009 mon propriétaire a pris en compte l'ICC du 2ème trimestre 2008 et il y a eu (forte) augmentation du loyer.

jusque là tout est Ok et normal

Mais cette année, mon propriétaire ne veut pas réviser le loyer alors que l'indice ICC au 2ème trimestre 2009 est en baisse (donc mon loyer également).

Mon contrat de bail spécifie bien que "mon loyer est indexé TOUS LES ANS sur l'indice ICC,.... mais que la variation ne doit pas faire baisser le loyer en deça du loyer de base décrit au chapitre xy...(c'est à dire le loyer au 1er janvier 2008)"

Ce qui n'est pas le cas suite à la forte augmentation de l'année dernière

Mais mon proprio m'oppose que le loyer de base est celui du 1er janvier 2009

Par **JURISNOTAIRE**, le **28/12/2009** à **18:23**

.
.

Bonjour, Saluts.

Le loyer 2010 doit bien entendu être révisé par rapport à ICC 2°T 2009.

Il est à mon avis candide ou spécieux de prétendre que le "loyer de base" serait celui de l'année précédente (2009);

puisque une telle analyse interdirait toute révision à la baisse -alors que celle-ci est prévue au bail- :

Si le loyer 2010 ne peut pas être inférieur à un supposé "loyer de base" plancher 2009...

La "base de votre bail" est le loyer 2008 (fixé sur 2°T 2007 pour les indexations à venir), la référence loyer 2009 n'étant que la base [s]de calcul[s]/[s]/[s] du loyer 2010.

Vous pouvez même utiliser le mode de calcul direct du loyer 2010 :

[s]Loyer 2008 x 2° T. 2009[s]/[s]/[s]
2° T. 2007

(C'est tout simple...)

Rédaction, rédaction...

Le rédacteur de votre bail aurait-il vraiment envisagé une éventualité inapplicable ?

Votre bien dévoué.

Aurais-je bien mérité un cigare? j'en fume, hélas...

Par **saluts92**, le **29/12/2009** à **06:54**

Merci beaucoup pour votre réponse qui me paraissait évidente

Nous allons opté pour "candide" (pour le moment) concernant mon propriétaire

sinon je ne vois absolument rien dans mon bail concernant la position du propriétaire

Sinon a t-il le droit de réviser le loyer de base unilatéralement et si oui à quel moment ? (je rappelle qu'il s'agit d'un bail commercial classique 3/6/9)

Par **JURISNOTAIRE**, le **29/12/2009** à **11:10**

.
.

Bonjour, Saluts.

Si votre bail commercial (improprement qualifié 3-6-9 puisque sa durée minimale incompressible pour le propriétaire est de neuf ans), avec révision annuelle du loyer indexé (autorisée, bien que le décret de 1953, "bible du statut de la propriété commerciale", donne pour principe la révision triennale) est de modèle courant-banal, "bon teint ne rétrécissant pas (*je vous le souhaite*)", au paragraphe "révision des loyers", il se peut que figure une clause du style :

"Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les ans (*date anniversaire*) et dans les conditions prévues aux articles 26 et 27 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié".

Auquel cas, vous tenez la réponse à vos questions.

Sinon, indiquez-nous le libellé exact de cette clause dans votre bail.

Cela dit, il est très, très rare que ce soit le propriétaire qui se précipite dès la parution de

l'indice, pour requérir une révision à la baisse...

Votre bien dévoué.

Par **JURISNOTAIRE**, le **09/01/2010** à **22:34**

... par un [s]autre[s][s]/[s]/[s] lecteur.

Pourriez-vous être plus clair ?

En tout état de cause, si le nouvel indice effectivement créé s'impose aux réévaluations de loyers soumises au statut de la loi du 6 juillet 1989, ICC demeure applicable aux autres catégories de locations en cours ayant opté pour lui, sauf volonté commune contraire des parties de se soumettre à ce nouvel indice.

Loi 2008-111 du 8 février 2008, article 9-1 modifiant l'article 17 d) de la loi, déjà modifié par celle n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, article 188.

Et le cigare?