



## REVISION DE LOYER AVEC BAISSSE DE L'ICC

Par **chonho**, le **01/03/2011** à **10:59**

Bjr,j'ai un bail commercial révision annuelle suivant augmentation de l'ICC (3°trim de l'année).  
loyer au 1er mars 2009: 1780 eur (icc 3°trim 2008:1594)  
loyer au 1er mars 2010: 1780 eur (icc 3°trim 2009:1502)  
Malgré la baisse de l'icc,le bailleur refuse la diminution du loyer, me disant que sur le bail il est bien écrit révision annuelle suivant augmentation de l'ICC (réf 3°trim de l'année).  
En revanche cette année, icc 3°trim 2010:1520, là on m'augmente le loyer.  
Est-ce réglementaire? La révision ne doit-elle pas prendre en compte la baisse de l'icc, même si écrit révision suivant augmentation?  
J'en déduit que je n'aurai jamais de baisse de loyer?

Par **JURISNOTAIRE**, le **01/03/2011** à **12:13**

Bonjour, Chonho.

Un cas se rapprochant du vôtre, a été traité :

[http://www.legavox.fr/forum/immobilier/locations/baux-commerciaux/revision-annuelle-baisse-respectee\\_14335\\_1.htm](http://www.legavox.fr/forum/immobilier/locations/baux-commerciaux/revision-annuelle-baisse-respectee_14335_1.htm)

Pouvez-vous donner ici, le libellé exact (et complet) de la clause "Révision du loyer" figurant au bail ?

Bien à vous.

Par **chonho**, le **01/03/2011** à **18:54**

Merci de la réponse.Je n'ai pas précisé qu'il s'agit d'un bail que j'ai racheté, donc je n'ai pas eu le choix, j'ai pris en l'état sinon je n'avais pas le local.

Libellé exact (et complet) de la clause "Révision du loyer" figurant au bail:

révision annuelle. le loyer ci-dessus fixé sera révisé de plein droit chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant l'augmentation de l'indice du cout de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base retenu sera celui du 3°trim 2004 soit 1272, l'indice de comparaison celui du 3°trim de chacune des années suivantes.La présente clause d'indexation constitue une

condition essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le bailleur et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

Par **JURISNOTAIRE**, le **01/03/2011** à **19:28**

... Notez qu'une augmentation, sans perdre son sens sémantique, peut être qualifiée de négative (progression à rebours)(avancer en marche-arrière)...

Il est bien certain que l'utilisation du terme "suivant *les variations* de l'ICC..." eût été moins ambiguë.

L'article 35 du décret du 30 septembre 1953 (C. Com., art. L. 145-13) déclare "*nulles et de nul effet quelle qu'en soit la forme les clauses de stipulation et arrangement qui auraient pour effet de faire échec aux dispositions des articles 26, 27 et 28 (C. Com., art. L 145-35 à -37)*" concernant la révision des loyers commerciaux.

Les développements de ce qui précède, dépassent le cadre du présent forum.

D'autre part, un avocat spécialiste pourra vous fixer (jurisprudence à l'appui) sur le point de savoir si, telle que rédigée, cette clause peut être considérée comme léonine.

Bien à vous.

Par **chonho**, le **01/03/2011** à **19:39**

merci, je vais contacter un avocat