



REVISION LOYER BAIL COMMERCIAL

Par **Marie C**, le **01/06/2011** à **17:00**

Bonjour,

J'ai signé en 2009 un bail commercial (avec clause de révision annuelle du loyer) dont le loyer est indexé sur l'ICC, avec comme indice de base la valeur la plus haute que l'indice ait connu : 1594.

L'an dernier, au moment du renouvellement du bail, l'indice ayant varié de 6% à la baisse (1502) je m'attendais à une baisse de loyer. Mais la clause de révision de mon contrat de bail ne fonctionne qu'en cas de hausse de l'indice. Donc le loyer n'a pas bougé. Cette année, l'indice ayant augmenté de 1.2% depuis l'année précédente (à 1520), mon loyer augmente d'autant.

Ma question est : l'an prochain, lors du 3e anniversaire du bail, pourrai-je demander à faire appliquer la révision légale ? Car si c'est le cas, le nouveau loyer issu de l'application de la révision légale sera inférieur au loyer actuel !

En effet, imaginons que l'indice soit alors passé à 1550, la révision légale s'applique en comparant l'indice de base (1594) au dernier indice de référence (1550). Alors qu'avec la révision annuelle contractuelle (limitée à la hausse de l'indice), le loyer est calculé en fonction de la variation de l'indice entre 1502 et 1520 puis 1520 et 1550.

Donc en appliquant la révision légale, mon loyer sera nécessairement inférieur à celui de cette année, et peut-être même inférieur au loyer initial. Est-ce possible ?