



Pause Juridique

# Révision du loyer d'un bail commercial

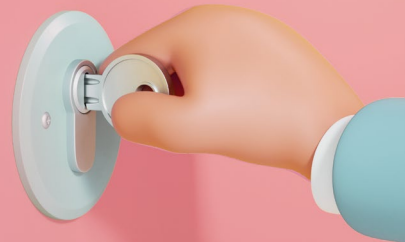
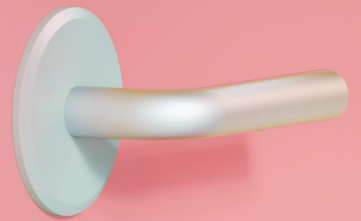
## Comment est déterminé le montant du loyer initial ?



**Lors de la conclusion du contrat de bail commercial, le prix du loyer est fixé librement par les parties.**

Le bailleur n'est pas tenu par le loyer du locataire précédent ou par des loyers de référence.

Si le bail est prévu pour tous commerces, le loyer est en principe plus élevé que celui d'un bail autorisant seulement une activité définie.



## Quels sont les cas de révisions du loyer en cours de bail ?

**Le loyer initial peut être révisé soit :**



En application de la révision triennale (révision légale).



En application d'une clause d'indexation.



# RÉVISION DU LOYER TRIENNALE

## À quelles conditions s'appliquent la révision triennale du loyer ?

- Le loyer peut être révisé à la demande du bailleur ou du locataire.
- **Cette modalité de révision est automatique** : il n'est pas obligatoire de la prévoir dans le bail.
- La demande de révision est strictement encadrée et **ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance** du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.
- **La demande doit être signifiée par acte d'huissier ou adressée par lettre recommandée avec accusé de réception et doit préciser le montant du nouveau loyer proposé.**



### À noter :

La révision du loyer prend effet à la date de demande de révision.

## Comment calculer le loyer selon la règle de la révision triennale du loyer ?

### Plafonnement de la révision triennale

**La révision triennale est plafonnée.** En effet, la hausse du loyer en cours ne peut pas excéder la variation de l'indice trimestriel de référence prévue au titre du contrat de bail.

Pour déterminer le nouveau loyer lors de la **première révision triennale**, la formule de calcul est la suivante :

$$\text{Nouveau loyer} = \text{loyer en cours} \times \frac{\text{indice de référence en cours}}{\text{indice de référence lors de la conclusion du bail}}$$

Lors des **révisions suivantes**, il faut prendre en compte l'indice de référence en vigueur à la date de la précédente révision.

### Déplafonnement de la révision triennale

Le bailleur peut demander le **déplafonnement du loyer**, ce qui implique que le loyer du bail renouvelé ou en cours peut **dépasser la variation de l'indice de référence**, en cas de :

- ✓ Modification de l'environnement commercial (augmentation de la population, nouvelles artères, etc.).
- ✓ Lorsque le locataire souhaite changer d'activité, la compléter par une nouvelle activité ou partir à la retraite.

## À quelles conditions la révision conventionnelle du loyer s'applique ?

Lors de la conclusion du bail, **les parties peuvent convenir d'une clause d'indexation, permettant l'indexation du loyer sur la variation de l'indice de référence mentionné dans le contrat.**

**Sa périodicité est librement déterminée par les parties au contrat**, mais elle est souvent à échéance annuelle. Le loyer **est révisé automatiquement** lors de l'échéance prévue au contrat, sans intervention du bailleur. Ce dernier n'a donc pas besoin de faire de demande auprès de son locataire pour pouvoir indexer son loyer.



**Attention :** Depuis la loi Pinel du 18 juin 2014, la variation de loyer qui découle de l'indexation ne peut conduire à une augmentation sur une année supérieure à 10 % du loyer précédemment acquitté.

## Puis-je saisir le juge en cas de contestation sur le montant du loyer révisé ?

En cas de désaccord sur le montant du loyer du bail révisé, une procédure spécifique en vue de sa fixation par devant le juge des loyers est instaurée.



Cette action judiciaire doit être impérativement intentée dans un délai de deux ans à l'initiative de l'une des parties et doit respecter un formalisme strict.



**Votre équipe implid reste à vos côtés**

Nous restons à votre disposition pour vous accompagner dans l'accomplissement des démarches. N'hésitez pas à contacter votre bureau de proximité.