

## LA REVISION DES LOYERS COMMERCIAUX

Le loyer est un élément essentiel du bail commercial puisqu'il constitue la contrepartie de la jouissance du local. Si la fixation du loyer initial est librement déterminée par les parties, sa modification est strictement encadrée.

### • Quelles sont les règles de fixation du loyer ?

Le statut des baux commerciaux ne réglemente ni la fixation du loyer initial, ni les modalités de paiement (mensuel, trimestriel, à terme échu, versé d'avance...).

Le loyer peut être fixe, ou variable. Il peut également s'agir d'un loyer en deux parties, une part fixe et une part variable. Par exemple, les clauses-recettes permettant de fixer le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire.

### • Est-il possible de modifier le loyer pendant le bail ?

Le loyer peut faire l'objet d'une modification en cours de bail dans deux situations :

- Lorsqu'une clause d'indexation a été disposée au sein du contrat de bail ;
- Lors de la révision triennale du loyer ;

### • Qu'est-ce que la clause d'indexation ?

Une clause d'indexation a pour effet de faire évoluer le loyer, selon une périodicité convenue par les parties (annuelle par exemple) et en fonction de l'évolution d'un indice de référence (indice du coût de la construction, indice des loyers commerciaux, indices des loyers des activités tertiaires, etc.)

 **Aucun indice n'est imposé. Toutefois, l'indice choisit par les parties devra être en rapport avec l'objet du bail ou l'activité exercée.**

La clause d'indexation, également dénommée clause d'échelle-mobile, est un mécanisme de fixation du loyer. Elle s'applique donc de façon automatique et n'est pas plafonnée.

### • Qu'est-ce que la révision triennale du loyer ?

Dans l'éventualité où le loyer ne correspond pas, ou plus, à la valeur réelle du local, les parties peuvent demander sa révision mais uniquement à l'issue d'une période de 3 ans de bail.

Cette révision est cependant plafonnée car la variation du loyer issue de la révision triennale ne peut excéder la variation d'un indice de référence.

 **Pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 1er septembre 2014, la différence entre le nouveau loyer et l'ancien ne peut pas excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) ou des activités tertiaires (ILAT), en fonction de l'activité du locataire**

Cependant, l'augmentation pourra être réduite de sorte que le loyer payé au cours de l'année ne soit pas supérieur de plus de 10% au loyer acquitté l'année précédente.

- **Le renouvellement du bail peut-il permettre de fixer un nouveau loyer ?**

Lors du renouvellement du bail, le loyer peut être fixé d'un commun accord entre les parties, à défaut il doit correspondre à la valeur locative réelle.

Cependant, la loi prévoit un plafonnement car il n'est pas admis que la variation entre le loyer du bail initial et le loyer du bail renouvelé puisse dépasser la variation de l'ILC ou ILAT intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré.

Toutefois, ce plafonnement est écarté dans trois situations :

- Lorsque les éléments servant à déterminer la valeur locative ont subi une modification qualifiée de notable ;
- Lorsque le bail ayant fait l'objet de la prolongation a une durée de plus de 12 ans ;
- Lorsque le bail initial comporte une durée supérieure à 9 ans

**Pour appréhender les enjeux et intérêts de la révision des loyers commerciaux, contactez dès à présent votre expert-comptable**