



## Augmentation d'un loyer commercial pour un local

-----  
Par Visiteur

Bonjour

Au 01/02/2011, j'augmente le loyer de mon local commercial.

Date de la première signature du bail le 01/02/2008. Dans ce bail la variation triennale est fonction de l'ICC.

Le dernier indice connu à la date de la signature était celui du 3ème trimestre 2007 soit 1443.

Le loyer actuel est de 1300 ?

Quel sera le montant du nouveau loyer avec détails SVP ?

Avec mes remerciements

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Bonjour

Au 01/02/2011, j'augmente le loyer de mon local commercial.

Date de la première signature du bail le 01/02/2008. Dans ce bail la variation triennale est fonction de l'ICC.

Le dernier indice connu à la date de la signature était celui du 3ème trimestre 2007 soit 1443.

Le loyer actuel est de 1300 ?

Quel sera le montant du nouveau loyer avec détails SVP ?

Avec mes remerciements

Conformément à l'article L145-38 du Code de commerce:

Article L145-38

La demande en révision 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.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

En conséquence pour calculer le nouveau loyer, vous devez prendre votre loyer actuel, le multiplier par le dernier indice connu au moment de la révision, et le diviser par le dernier indice connu au moment de la conclusion du bail en 2008.

Le dernier indice connu étant le troisième trimestre 2007: L'indice ici était de 1443.

Le dernier indice connu à la révision est le troisième trimestre 2010: L'indice ici est de 1520.

Soit:  $1300 \text{ euros} * 1520/1443 = 1369 \text{ euros}$ .

Très cordialement.