



Augmenter mon propre loyer

Par SOUFITO

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un local commercial en SCI que je loue à moi même (une SARL).

J'ai un bail 3-6-9 avec un loyer que j'ai augmenté avant la première triennale.

Question n°1 : avais je le droit de le faire ? Je suis mon propre locataire. Mais cela pose peut être la question d'un abus de bien ?

Question n°2 : est il possible de l'augmenter à la troisième année au delà de 10% ?

Mon activité se porte bien et j'ai travaux à réaliser. Ceux ci doivent être supportés par la SCI mais les fonds sont insuffisants. Seule une augmentation de loyer le permettrait.

Je vous remercie par avance pour votre réponse.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Le fait de vous louer votre propre bien n'est pas en soi un abus de bien, mais il faut veiller à ce que le montant du loyer, soit conforme aux prix du marché.

Une augmentation de loyer injustifiée pourrait être considérée comme un abus de bien si elle est manifestement excessive par rapport aux prix pratiqués pour des locaux similaires.

De plus, l'augmentation du loyer lors de la révision triennale est plafonnée. Elle ne peut pas dépasser la variation de l'indice de référence.

Par BM73

Bonjour,

Votre situation soulève plusieurs points juridiques liés au bail commercial et à la gestion de votre SCI et de votre SARL.

Question 1 : Avez-vous le droit d'augmenter le loyer avant la première triennale ?

Non, en principe, le loyer d'un [\[url=https://capsavoieavocats.fr/\]bail commercial\[/url\]](https://capsavoieavocats.fr/) 3-6-9 ne peut être révisé qu'à l'occasion des révisions triennales, sauf clause spécifique dans le bail. Une augmentation anticipée peut être requalifiée en abus de bien social si elle est jugée abusive ou contraire aux intérêts de la SARL.

Cependant, étant donné que vous êtes à la fois bailleur (via la SCI) et locataire (via la SARL), le risque principal concerne l'administration fiscale. Une augmentation arbitraire du loyer peut être perçue comme une tentative de transfert de bénéfices entre structures, ce qui pourrait entraîner un redressement fiscal.

Question 2 : Pouvez-vous augmenter le loyer au-delà de 10 % à la troisième année ?

Oui, sous certaines conditions. La révision triennale du loyer est encadrée par l'article L145-38 du Code de commerce :

L'augmentation doit respecter l'évolution de l'indice de référence (ILC ou ICC selon le bail).

L'augmentation ne peut généralement pas dépasser 10 % du loyer précédent par an en cas de déplafonnement.

Exception possible : Si des travaux d'amélioration sont réalisés et qu'ils augmentent la valeur locative du bien, cela peut justifier un déplafonnement du loyer au-delà de 10 %.