



Réévaluation du loyer d'un bail commercial

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un local commercial depuis bientôt 8 ans.

J'ai procédé à la révision triennale du loyer comme convenu dans le bail mais je viens de me rendre compte que mes calculs étaient faux et que le loyer est sous évalué.

Le loyer est actuellement à 600 ? et en recalculant il devrait être à 700 ?.

Ma question est : Est-ce que je peux réévaluer le loyer en cours d'année sans attendre la révision triennale ?

Si oui, quelle est la procédure ?

Par avance merci pour votre aide

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis propriétaire d'un local commercial depuis bientôt 8 ans.

J'ai procédé à la révision triennale du loyer comme convenu dans le bail mais je viens de me rendre compte que mes calculs étaient faux et que le loyer est sous évalué.

Le loyer est actuellement à 600 ? et en recalculant il devrait être à 700 ?.

Ma question est : Est-ce que je peux réévaluer le loyer en cours d'année sans attendre la révision triennale ?

Si oui, quelle est la procédure ?

Malheureusement non, cela n'est pas possible. La révision du loyer n'est possible que tous les trois ans. Il n'est pas possible de réviser le loyer autrement:

Article L145-38 du Code de commerce:

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.

Très cordialement.