



Revision loyer ICC - Bail commercial

Par Lelan

Bonjour.

Suite à l'achat d'un commerce en 2016 j'ai repris un bail commercial qui avait été conclus en janvier 2011.

La révision de loyer se fait sur l'ICC et l'augmentation est chaque année énorme. (presque 8% l'année dernière)

Suite à un litige sur un autre sujet avec mon bailleur l'année dernière, nous avons évoqué avec mon conseil le passage de l'ICC en IL, mais le retour du conseil du bailleur et le miens se sont entendu sur le fait que le bail n'a pas changé ou été modifié mais à été reconduit de façon tacite et que le passage en IL ne s'applique pas.

Je vois comme indication sur plusieurs sites juridique

"...Si vous avez signé un bail commercial avant le 1er septembre 2014, vous pouvez également être concerné par l'indice du coût de la construction (ICC). Jusqu'à cette date, il pouvait servir de base à la réévaluation du loyer, à condition que cela soit précisé dans la clause d'indexation. Depuis la loi Pinel, l'ICC ne s'applique plus aux baux commerciaux.

Mais j'avoue ne pas totalement saisir le sens de cette phrase.

Cela sous-entend que le bail étant signé avant 2014, je reste sur l'ICC ?

Et concernant qu'il faut que cela soit précisé dans la clause d'indexation. Comment le savoir exactement.

Merci pour votre aide.

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre bail conclu en 2011 a été renouvelé en 2020. Depuis 2020, les variations de loyer ne peuvent être supérieures à celle de l'ILC. La clause du bail fixant l'ICC comme indice de référence est devenue illégale. Il faut suivre l'article L145-34 du code de commerce qui est d'ordre public et s'impose aux baux renouvelés dans sa rédaction issue de la modification de 2014. Vous êtes en droit de récupérer sur les deux dernières années les trop payés résultant d'une erreur sur l'indice.

Par ailleurs, il faut garder à l'esprit qu'un loyer commercial n'est jamais indexé. Tout au plus le bail peut-il contenir une clause d'échelle mobile mais le loyer reste toujours révisable lors du renouvellement et à la fin de chaque période triennale. Le principe de base est que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative : article L145-33. Si vous estimez que le montant de votre loyer est sur-évalué, vous pouvez négocier une baisse pour le rendre cohérent avec sa valeur locative. La variation ne pourra excéder celle de l'ILC. Le plafonnement peut profiter au bailleur comme au preneur.

Par Lelan

Merci beaucoup pour votre retour.

Je vais creusé le sujet.

Voici le retour que j'avais eu à l'époque de l'avocate qui me conseillé.

Selon vos indications, le bail s'est prolongé tacitement au-delà de son terme, soit à compter du 1er janvier 2019.

A titre liminaire, j'attire votre attention sur le fait que votre bail ayant dépassé la durée des 12 ans, le loyer ne pourra plus faire l'objet d'un plafonnement lors de son renouvellement.

Si je comprend bien je suis en renouvellement tacite cette année et mon bail ne peut plus être protégé par un plafonnement. Y a surement un délais légal pour annoncer une augmentation du loyer.

1. Il est exact, comme vous l'a indiqué le gestionnaire, que le bail étant en tacite prolongation (à défaut de congé avec offre de renouvellement donné par le bailleur et de demande de renouvellement du preneur), il n'est pas soumis aux dispositions de la loi Pinel du 18 juin 2014.

Par conséquent, le calcul de l'indexation annuelle peut toujours se faire en application de l'ICC (et cela d'autant qu'en cas d'indexation conventionnelle, les parties peuvent toujours choisir l'ICC comme indice de référence, l'ILC ayant remplacé l'ICC pour la mise en ?uvre de la révision triennale légale).

Je ne sais plus trop dans quelle direction aller.

Par Nihilscio

Effectivement, si vous n'avez pas demandé le renouvellement du bail, celui-ci s'est prolongé tacitement et l'indexation conventionnelle, si elle est inscrite dans le bail, continue à s'appliquer sans changement.

Comme le bail date maintenant de plus de douze ans, l'évolution du loyer n'est plus plafonnée.

On ne peut rester sans inconvénient en prolongation tacite. Il faudrait commencer par une demande de renouvellement. Le bail sera renouvelé à compter de la date de la demande. Le nouveau loyer, une fois qu'il aura été déterminé, s'appliquera rétroactivement à partir de cette date.

Pour fixer le nouveau loyer, il faut rechercher quelle est la valeur locative du local. A défaut d'accord, il faudrait saisir la commission départementale ou le président du tribunal judiciaire.