Révision loyer

Par 16heures35

Bonjour à tous,

j'ai cédé mon fond de commerce dernièrement, lors de la cession j'ai pris le temps de bien lire mon bail commercial pour répondre à d'éventuelles questions du repreneur, et j'ai remarqué qu'il est indiqué sur mon bail :

" Le loyer sera révisé tous les trois ans en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publiés par l'INSEE dans les conditions et selon les réserves prévues par les articles L 145.37 ET L 145 38 du Code de Commerce "

Or j'ai toujours eu une augmentation chaque année, au lieu de tous les 3 ans comme indiqué sur le bail, pensez vous qu'il s'agit là d'une erreur du bailleur de m'augmenter tous les ans au lieu de tous les 3 ans ? La différence se chiffre à plusieurs milliers d'euros ..

2eme chose, l'augmentation s'est toujours calculée sur l'indice ICC, or selon mon expert comptable l'indice utilisé devrait être ICL comme indiqué sur le bail, là encore une différence de plusieurs milliers d'euros est à constater ..

Je serai ravi d'avoir vos avis avant de contacter mon avocat
Merci

Par vivi2501

bonjour

Je ne pense pas que votre bailleur ait fait une erreur. Selon moi, Il a agit sciemment. Il a tenté sa chance la première année en vous demandant de régler votre loyer commercial qu'il avait sciemment augmenté sans que vous sachiez qu'il n'avait pas le droit. Comme vous n'avez jamais fait de réclamation concernant ce loyer augmenté, il a continué tous les ans d'augmenter votre loyer...

Par Nihilscio

Bonjour,

L'ILC sert d'indice de référence depuis septembre 2014 mais cela ne s'applique qu'aux baux conclus ou renouvelés depuis.

Une indexation annuelle peut être pratiquée en-dehors des révisions triennales. Il faut rechercher dans le bail si y est inscrite une clause d'échelle mobile.

S'il y a un trop-perçu, un remboursement peut être demandé au bailleur. La prescription est de deux ans sur ce qui résulte de l'emploi d'un mauvais indice et de cinq ans sur ce qui résulte d'une indexation annuelle non stipulée dans le bail. Ce n'est pas simple à calculer.

Par 16heures35

le bail commercial a été effectivement signé après 2014, et donc l'indice de référence utilisé devrait être ILC

Ci-joint un capture d'écran de mon bail commercial concernant la partie REVISION DE LOYER :

https://www.zupimages.net/viewer.php?id=22/26/yk1x.jpg

Voyez-vous une quelconque clause d'échelle mobile ?

Il est indiqué au début du paragraphe que "la révision se fera tous les 3 ans", et un peu plus bas il est indiqué que "les indexations seront opérées chaque année sur la base de l'indice du même trimestre" ..

N'est ce pas contradictoire ?

Par Nihilscio

les indexations seront opérées chaque année sur la base de l'indice du même trimestre : c'est la clause d'échelle mobile visée à l'article L145-39 du code de commerce.
En-dehors de cette indexation automatique, vous auriez pu négocier une révision tous les trois ans comme prévu à l'article L145-38, mais, ni vous ni le bailleur n'en ont pris l'initiative.

Il n'y a qu'une seule anomalie, celle de l'indexation sur l'IIC au lieu de l'ILC. La possibilité de correction est limitée à la durée du délai de prescription de deux ans fixée à l'article L145-60.

Par 16heures35

Rare sont les réponses d'une clarté aussi limpide, merci beaucoup