



Révision loyer commercial en retard éclaircissements...

Par steroma

Bonsoir,

Je souhaite réviser le loyer d'un local commercial dont la bail a été renouvelé devant notaire en mai 2018. la révision du loyer aurait donc pu intervenir dès mai 2021 c'est bien ça?

Je souhaite réviser ce loyer.

Il est stipulé dans le renouvellement de bail de mai 2018 que l'indice de référence sera l'ILC du 4e trimestre 2017.

Si j'ai bien compris je dois me baser, pour le calcul de l'augmentation du loyer, sur l'ILC du 4e Trimestre 2017 et le dernier ILC du 4e trimestre connu c'est à dire le 4e trimestre 2021 c'est ça?

C'est à dire loyer augmenté = (loyer actuel * ILC 4e T 2021) / ILC 4e T 2017...

Si je décide d'appliquer cette augmentation aujourd'hui quand interviendrait la prochaine augmentation?

-dans 3ans à partir d'aujourd'hui c'est à dire en décembre 2025

-3 ans après la dernière augmentation possible (mais 2021 + 3 ans) c'est à dire mai 2024?

Vaut il mieux faire l'augmentation tout de suite ou attendre la date anniversaire en mai 2023?

Désolé cela fait beaucoup de questions mais je n'avais pas l'habitude de m'occuper de ce genre de choses avant...

Cordialement.

Par Nihilscio

Bonjour,

La révision du loyer aurait pu intervenir en mai 2021.

Vous ne pouvez pas appliquer unilatéralement une augmentation de loyer. Celle-ci doit résulter soit d'une négociation avec le locataire soit d'une décision de justice.

Une révision ne peut être demandée que s'il s'est écoulé au moins trois ans depuis la précédente.

Par steroma

Bonjour,

Non. le loyer lors d'un bail commercial peut être révisé tous les 3 ans à la demande du bailleur en tenant compte de la variation de l'ILC.

Parant de ce principe, ma demande est un peu plus précise.

Merci d'avance à ceux qui pourraient m'aider.

Par AGeorges

Bonjour Steroma,

C'est assez complexe et certaines règles dépendent de la qualité de votre locataire.

Une aide :

[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31925]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31925[/url]

Si vous regardez la partie "Clause d'échelle mobile" de ce texte, et comme il semble que vous avez précisé que cela était bien inscrit dans votre bail :

Il est stipulé dans le renouvellement de bail de mai 2018 que l'indice de référence sera l'ILC du 4e trimestre 2017.

la révision de mai 2021 devait être automatique et vous n'aviez rien à faire de précis pour cela (pas de notification particulière, pas d'avis par commissaire de justice, rien), et contrairement à ce qu'à dit le précédent intervenant SI ET SEULEMENT SI la clause du VosDroits suivante est correcte :

Le loyer est révisé automatiquement lors de l'échéance prévue au contrat, sans intervention du propriétaire (appelé bailleur).

Vous seriez alors en droit de demander un rappel, sachant que la prescription devrait le permettre ...

Les augmentations futures devraient suivre la même règle, toujours sur la base d'un début en 2018.

Sur les montants, voir les différentes restrictions sur les augmentations.

Par Nihilscio

Non. le loyer lors d'un bail commercial peut être révisé tous les 3 ans à la demande du bailleur en tenant compte de la variation de l'ILC.

Si. Lisez les articles L145-33 à L145-40 du code de commerce.

Le bailleur peut prendre l'initiative d'une révision. Ce faisant il propose un nouveau montant du loyer. Le locataire peut accepter ou vouloir discuter. A défaut d'accord, il faut s'en remettre au juge, après éventuellement saisine de la commission de conciliation. L'application automatique de l'indice n'est pas de droit. Ce n'est qu'un maximum qui ne doit pas être dépassé.

Les affirmations du précédent intervenant sont fausses.

L'échelle mobile est autre chose. Ne pas confondre avec la révision. Une clause d'échelle mobile ne se substitue pas à la révision triennale. Si vous envisagez une révision triennale, c'est probablement parce qu'il n'y a pas de clause d'échelle mobile inscrite dans le bail. Car, dans ce cas, seul le locataire aurait intérêt à demander une révision.

Par steroma

Evidemment on peut toujours tout contester, même une décision de justice et à ce moment là on repasse devant le juge...

En tous cas ça a l'air bien compliqué, je pense que je vais envoyer ma lettre recommandée avec l'augmentation tout de suite et sans doute une autre dans trois ans tant pis si je perds quelques mois au passage...

Par AGeorges

Les affirmations du précédent intervenant sont fausses.

Le précédent intervenant n'a rien affirmé, il n'a fait que reprendre les clauses du VosDroits.

Par Nihilscio

Le précédent intervenant a affirmé : la révision de mai 2021 devait être automatique.

C'est faux.

Une variation en application de la clause d'échelle mobile est automatique mais une révision, toujours susceptible de remettre en question l'effet de la clause d'échelle mobile, n'est jamais automatique.

Par AGeorges

Bonsoir,

Définition du dictionnaire juridique :

La clause d'"échelle mobile" dite aussi clause d'indexation est le nom donné à une méthode arithmétique qui permet d'apprécier la variation d'une valeur en fonction d'un indice défini à l'avance qui permet d'en constater l'évolution.

Donc indexation du loyer ou clause d'échelle mobile, c'est bien la même chose. En 2018, vous avez fixé l'indice défini à l'avance (ILC) ce qui vous permet de fixer la variation du loyer via les évolution de cet ILC. Et si le VosDroits n'est pas erroné, vous n'avez pas à demander l'accord du locataire puisque c'est écrit dans le bail.

La seule chose contestable est que si vous n'avez pas augmenté le loyer et que vous le faites plus tard, ce n'est pas forcément rétroactif. A voir avec les lois spécifiques.

De fait, vous n'avez besoin d'aucune "révision" puisque vous avez déjà une "clause d'échelle mobile". Le minimum sera juste de ne pas oublier qu'elle existe. Votre portefeuille appréciera !

Par Nihilscio

Merci de m'expliquer ce qu'est une indexation.

Mais il ne faut pas oublier de lire le code de commerce où sont inscrites les deux règles de base que le loyer doit correspondre à la valeur locative et que la révision triennale résulte soit d'un accord soit d'une décision judiciaire.

Petit cas pratique.

Un local est loué 1 200 €. Mais la valeur locative est de 1 000 € seulement. Cela peut arriver.

S'applique une clause d'échelle mobile de variation sur l'évolution de l'ILC, ce qui, je le répète, n'a rien de systématique.

Au bout de trois ans l'ILC a progressé de 10 %.

Dans le même temps la valeur locative a augmenté elle aussi de 10 %.

Le locataire paie donc au bout de trois ans un loyer de 1 320 € pour un local dont la valeur locative est de 1 100 €.

Il demande une révision du loyer.

Il fait valoir la valeur locative du local. Il demande en conséquence de ramener le montant du loyer à la valeur initiale de 1 200 €, bien entendu sans effet rétroactif. Le tribunal lui donnera raison. La clause d'échelle mobile continuera à s'appliquer mais sur le montant du loyer issu de la révision.