

La révision du loyer d'un bail professionnel

Description

Les conditions de révision du loyer du [bail professionnel](#) sont librement fixées par le bailleur et le locataire. Contrairement au [bail commercial](#) qui permet traditionnellement une [révision triennale du loyer](#) (avec toutefois la possibilité d'insérer une [clause d'échelle mobile](#)), le bail professionnel permet aux parties de prévoir librement la révision du loyer chaque année par le biais d'une [clause d'indexation comme dans le bail commercial](#).

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail professionnel](#)

Les règles pour la révision du loyer du bail professionnel

Le cadre légal de ce type de [contrat de location](#) est assez sommaire : le bail professionnel est en effet régi par les dispositions générales applicables aux contrats de louage du [Code civil](#) et par le « mini-statut » spécifique créé par la [loi du 23 décembre 1986](#). Ce mini-statut fixe d'une part la durée minimale du bail, et d'autre part les conditions de son renouvellement et de sa résiliation. Les autres clauses relèvent, elles, du droit commun (bien qu'il ait été envisagé à plusieurs reprises d'instituer un régime autonome, aucun projet n'a encore abouti).

Zoom : Les parties peuvent rédiger le contrat de location eux-mêmes. Cependant, LegalPlace met à votre disposition un [modèle de bail professionnel](#). Grâce à un questionnaire à remplir en ligne, il est facile d'ajouter des clauses spécifiques à votre situation au sein du contrat de location.

Concernant la révision du loyer en elle-même, le Code civil ne prévoit en principe pas de réglementation particulière, que ce soit en cours de bail, ou lors d'un éventuel renouvellement. Les conditions doivent donc être explicitement prévues au sein du bail professionnel lui-même.

A noter : La [résiliation anticipée du bail professionnel](#) est subordonnée communément à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la mise en demeure infructueuse.

S'agissant de la détermination de l'indice utilisé pour la révision, le bailleur et le locataire ont le choix entre l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) qui concerne les activités libérales et tertiaires et l'indice du coût de la construction (ICC) qui depuis la loi Pinel, ne peut plus être utilisé (sauf exceptions) dans les baux commerciaux.

En pratique, le choix de l'[indice de révision du bail professionnel](#) dépendra des préférences du bailleur et du locataire mais dans tous les cas, cet indice doit être en relation directe avec l'activité de l'une des parties, ou bien avec l'objet du contrat. A l'inverse, l'indice ne peut pas être fondé sur le niveau général des prix, le niveau général des salaires, ou bien le SMIC.

Le choix de [l'ILAT ou de l'ICC](#) présentera différents avantages et inconvénients pour les parties au contrat. Tout d'abord, l'ILAT aura tendance à être plus intéressant pour le locataire puisqu'il a été créé spécialement à la demande des professionnels libéraux exerçant leur activité dans des bureaux ou cabinets. Reposant des différents indices des activités de services, il est établi en se basant :

- à 50% sur la moyenne annuelle de l'IPC (Indice des prix à la consommation, hors tabac et loyer)
- à 25 % sur la moyenne annuelle de l'ICC
- à 25 % sur la moyenne annuelle du PIB en valeur.

Compte tenu des faibles niveaux d'inflation des prix à la consommation, l'ILAT a très peu augmenté ces dernières années, c'est pourquoi le locataire va avoir tendance à le privilégier autant que faire se peut.

Du côté du propriétaire-bailleur, l'ICC sera généralement considéré comme plus avantageux. Longtemps considéré comme l'indice de référence en matière de baux commerciaux, son utilisation a été extrêmement réduite par la loi Pinel en raison de son manque d'adéquation avec certaines réalités économiques. En effet, reposant en grande partie sur l'évolution du coût des matières premières, il présente des niveaux

d'augmentation annuelle importants. C'est pourquoi les propriétaires l'ont systématiquement privilégié pendant des années.

La loi Pinel en ayant écarté l'utilisation pour les baux commerciaux, les bailleurs doivent aujourd'hui en pratique en limiter l'utilisation aux baux professionnels. Mais se refusant à l'abandonner, ils en arrivent souvent à privilégier la location de leur local à des professions libérales afin de pouvoir rester sous le régime du bail professionnel, et de continuer à bénéficier des avantages que leur offre l'ICC.

Si le bail professionnel ne prévoit aucune clause de révision, le montant du loyer restera le même pendant toute la [durée du bail](#). A l'inverse, si le bail contient une clause de révision mais ne prévoit pas de date de révision, la date de révision par défaut sera l'anniversaire de la signature du bail. À noter que selon le type de locaux loués, le loyer du [bail professionnel pourra être assujéti à la TVA](#).

[Bail professionnel à imprimer](#)

Comment se réalise la révision du loyer au cours du bail professionnel ?

Le montant du loyer et ses modalités de paiement (mensuel, trimestriel, en début ou fin de terme) sont explicitement fixés dans le bail. Une fois le bail entamé, le loyer va ensuite faire, à chaque période de révision prévue au bail (tous les ans ou tous les 3 ans en général), l'objet d'une révision à l'aide d'une clause d'indexation prévue au bail. La révision est alors automatique : elle s'applique de plein droit, sans que l'une ou l'autre des parties ait à en faire la demande par une notification préalable.

Le bail doit impérativement mentionner sur quel indice la révision s'effectue. Au cas où l'indice cesserait d'être publié, il est utile de prévoir la procédure à suivre pour choisir un nouvel indice ou un indice de substitution dont la source devra être indiquée.

En toute hypothèse, et sous peine d'annulation de la clause d'indexation, la période de variation de l'indice choisi ne doit pas être supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision.

Une fois la clause d'indexation intégrée au contrat, les parties pourront prévoir chaque année le montant du loyer révisé par le biais d'un simple calcul. Quel que soit l'indice choisi, la formule reste la même :

Nouveau loyer = $Y \times (Z/Z')$

Avec :

Y = le montant du loyer hors charges avant l'augmentation.

Z = la dernière valeur de l'indice retenu correspondant au trimestre de référence prévu dans le contrat.

Z' = indice du même trimestre de la période précédente (année précédente ou 3^{ème} année précédente, selon la fréquence de révision choisie).