La révision du loyer du bail commercial

Description

Le loyer du bail commercial est librement fixé lors de sa conclusion, généralement en fonction de la valeur locative des locaux.

La révision du loyer commercial, quant à elle, est en revanche réglementée par la loi. En effet, en cours de bail ou à l'occasion de son renouvellement, le propriétaire du local commercial peut valablement revoir le montant du loyer sur la base d'un indice, ou pour s'aligner sur les loyers pratiqués dans le secteur pour une activité similaire.

Modèle de bail commercial

Peut-on réviser le loyer d'un bail commercial ?

Lors de la conclusion du bail, les parties déterminent librement le montant du loyer initial. En revanche, **les augmentations ultérieures de loyer sont strictement réglementées**.

En principe, en droit commun, le montant des loyers est intangible pendant la durée du bail commercial sauf en présence d'une clause d'indexation. En matière de bail commercial, ces clauses d'indexation sont possibles sous certaines conditions. Cependant, le législateur a également prévu un système de révision légale des loyers au cours de la vie du bail ou à l'occasion de son renouvellement.

Zoom : N'hésitez pas à utiliser le modèle d'avenant de renouvellement du bail commercial proposé par LegalPlace ! Vous pouvez complètement le personnaliser et l'adapter à votre situation. Pour cela, vous n'avez qu'à compléter notre court questionnaire en ligne. Ensuite, il ne vous reste plus qu'à télécharger, imprimer et signer votre document.

Quelles sont les conditions de révision du loyer du bail commercial en cours de bail ?

La révision du loyer commercial en cours de vie du bail peut intervenir tous les 3 ans : ainsi que le dispose l'article L.145-37 du Code de commerce, il s'agit d'un véritable

© 2023 LEGALPLACE SAS

droit du propriétaire du local commercial, mais qui peut souffrir d'une exception en cas de plafonnement du loyer.

Le principe de la révision triennale

Cette révision est un droit du bailleur, même si elle n'est pas prévue dans le contrat. Elle est possible uniquement **tous les 3 ans** et sa demande doit être signifiée au preneur par acte d'huissier ou notifiée par LRAR.

La révision légale est donc possible 3 ans après l'entrée en jouissance ou la dernière révision. On parle de révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce. La révision peut être sollicitée par l'une ou l'autre des parties même si, en pratique, la révision est sollicitée par le bailleur (qui réclame une augmentation). A défaut d'accord, le calcul de la révision est effectué par le Président du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le local commercial.

Selon l'article L. 145-33 du Code de commerce, en principe le calcul de la révision du loyer correspond à l'**ajustement du loyer à la valeur locative**. La valeur locative est une notion délicate à déterminer. Elle ne sert pas à déterminer le loyer initial mais sert de référence pour le montant des loyers des baux à réviser ou à renouveler. L'article L. 145-33 du Code de commerce énumère les différents critères à prendre en compte : on constate que la valeur locative est un mélange d'éléments tenant au local considéré et d'éléments tenant à son environnement.

Les critères sont les suivants :

- Les **caractéristiques du local**, qui s'apprécient notamment en fonction de la vétusté des bâtiments, de leur situation, de la surface affectée à la réception du public et de l'équipement mis à la disposition du locataire ;
- La **destination des lieux**, qui résulte du contrat de bail lui-même qui n'autorise le plus souvent que l'exercice d'une ou de quelques activités ;
- Les **obligations respectives des parties**, qui varient selon les stipulations du bail, par exemple, par le bail le versement d'un pas de porte peut être mis à la charge du locataire.
- Les **facteurs locaux de commercialité** qui permettent d'apprécier l'intérêt commercial de la localité, du quartier ou de la rue.
- Et des **prix couramment pratiqués dans le voisinage** qui fournissent un élément de comparaison utile pour le calcul de la révision du loyer.

En revanche, la valeur locative ne dépend pas de la rentabilité du commerce exercé dans les lieux loués. De même, ne sont pas pris en considération les améliorations

© 2023 LEGALPLACE SAS

apportées aux lieux loués et les investissements du preneur.

Le calcul doit être le suivant : il convient de prendre le loyer et de le multiplier par le rapport entre le dernier indice de référence connu et l'indice de référence en vigueur au jour de la conclusion du bail, soit :

Loyer x (indice de référence en cours / indice de référence lors de la conclusion du bail)

L'exception : le plafonnement

La hausse du loyer est toutefois **plafonnée** et ne peut pas excéder la variation de l'indice trimestriel de référence qui diffère selon les activités exercées par le locataire : on retiendra l'indice des loyers commerciaux (ILC) concernant les activités commerciales ou artisanales (boutiques, boulangeries, etc.) et l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)pour les autres activités.

Bon à savoir : Les parties peuvent également convenir de faire varier le loyer en fonction de l'indice des coûts de la construction (ICC) par exception à l'ILC ou à l'ILAT. Cette pratique n'est toutefois pas fréquente, car il s'agit d'un indice qui tient compte de l'évolution du prix de la construction de bâtiments neufs à usage d'habitation, ce qui ne coïncide pas toujours avec l'activité exercée par le preneur.

L'augmentation du loyer est ainsi limitée par le législateur afin de ne pas être insupportable pour le preneur. L'article L. 145-38, al. 3, du Code de commerce énonce que la hausse ou la baisse du loyer est limitée par un indice. On parle donc de plafonnement du loyer.

L'indice visé par l'article L. 145-38, al. 3, du Code de commerce était celui du coût de la construction. La loi du 18 juin 2014 l'a remplacé par l'indice des loyers commerciaux pour les activités commerciales, artisanales et industrielles et par l'indice encadrant les loyers des activités tertiaires pour les activités tertiaires. Cette disposition est applicable à compter du 1er septembre 2014 pour tous les baux conclus ou renouvelés à partir de cette date.

Les loyers révisés ne sont pas fixés à la valeur locative en cas d'augmentation importante de cette valeur locative.

L'exception à l'exception : le déplafonnement

Dans certains cas, le bailleur pourra demander le déplafonnement de la révision du

© 2023 LEGALPLACE SAS

loyer, à savoir :

- En cas de **modification matérielle des facteurs locaux de commercialité** (augmentation de la population, nouveaux aménagements urbains ou de transports, etc.)
- En cas de **changement d'activité du locataire entraînant la déspécialisation du bail**.

Dans ces cas, l'augmentation du loyer pourra être supérieure à celle qui aurait résulté de l'application de l'indice de référence.

Donc, si la valeur locative a varié de plus de 10% (à la hausse ou à la baisse) par suite d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité (ex : ouverture d'une station de métro ou installation d'un immeuble de bureaux à côté d'un café), il y a **déplafonnement**, c'est-à-dire qu'**on écarte le plafonnement**, et le loyer sera de nouveau fixé à la valeur locative.

Cependant, la loi Pinel de 2014 vient encadrer ce mécanisme de déplafonnement : chaque année **le loyer ne pourra augmenter que de 10%** par rapport au loyer acquitté au cours de l'année précédente.

La question s'est posée de savoir si le preneur pouvait solliciter une baisse de loyer pour l'ajuster à la valeur locative qui avait elle-même baissé et avoir un loyer inférieur au loyer initial. La Cour de cassation l'a admis dans un arrêt du 24 janvier 1996 dit « Privilège » , plusieurs fois confirmé , que lorsque les deux critères de fixation du loyer (indice et valeur locative) évoluaient en sens inverse, c'est-à-dire lorsque la valeur locative baissait et que l'indice officiel augmentait, le loyer pouvait être révisé à la baisse à la demande du preneur et ainsi être inférieur au loyer stipulé dans le contrat de bail, même en l'absence d'un changement des critères locaux de commercialité.

Cependant, les investisseurs se sont mobilisés contre cette jurisprudence et le législateur a modifié la rédaction de l'art. L. 145-38 al. 3 du Code de commerce en y ajoutant « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33 ». Cette modification vient donc empêcher la baisse du loyer.

Comment procéder à la révision du loyer d'un local commercial avec une clause d'échelle mobile ?

Les parties peuvent choisir de stipuler une clause d'échelle mobile, permettant une **révision automatique du loyer** selon la période qui aura été fixée au contrat, basé

© 2023 LEGALPLACE SAS

sur l'indexation de l'indice inséré dans ledit contrat, sans que le bailleur n'aie besoin de le notifier ou signifier au locataire. A noter que les parties peuvent ici se référer à l'indice du coût de la construction (ICC), mais que cette référence pourra poser des difficultés d'application, c'est pourquoi il est préférable de se référer ici aussi à l'indice ILAT ou à l'ILC.

En général, les parties choisissent une **révision annuelle**.

Les parties peuvent stipuler dans le contrat de bail d'autres modalités de révisions de loyer. Il faut distinguer les classiques clauses d'échelle mobile et les plus modernes **clauses-recettes** qui ne sont pas soumises au même régime juridique.

Comme expliqué par la clause d'échelle mobile, les parties conviennent de faire varier le montant du loyer en fonction d'un **indice**. Les clauses d'échelle mobile sont licites, à condition de se fonder sur un indice en relation directe avec l'objet du bail ou l'activité d'une des parties. Les parties pourront notamment choisir l'indice des loyers commerciaux (ILC) comme indice de variation dans tous les baux.

L'avantage de la révision conventionnelle est d'avoir lieu **selon la périodicité choisie par les parties**, le plus souvent tous les ans, alors que la révision légale est seulement triennale.

Mais le jeu de cette clause est étroitement encadré. Une **révision judiciaire** pourra être demandée chaque fois que, par application de cette clause, le loyer se trouvera augmenté (ou diminué) **de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé**. Le loyer sera alors ajusté à la valeur locative, à condition, depuis la réforme de 2014, que la variation de loyer qui découle de cette révision ne conduise pas, pour une année à une augmentation supérieure à 10% du loyer payé pendant l'année passée. Puis la clause d'échelle mobile recommencera à jouer sur cette nouvelle base, jusqu'à ce qu'une hausse (ou une baisse) de 25 % soit à nouveau constatée. L'application de cette clause n'empêche pas la révision légale.

Les **clauses-recettes** ou **clauses de loyers variables** fixent le loyer en fonction des bénéfices ou du chiffre d'affaires du preneur. Elles sont rarement stipulées pour l'intégralité du loyer. En effet, le loyer se décompose souvent en deux parties, l'une fixe et l'autre sous la forme d'une clause recette selon des modalités qui peuvent être complexes.

La Cour de cassation a jugé que les clauses-recettes étaient licites et empêchaient le jeu des mécanismes de révision légale. Le loyer doit donc être fixé **uniquement au regard de la volonté des parties**. Les clauses-recettes sont totalement étrangères au statut des baux commerciaux ; leur conclusion et leur fonctionnement relèvent de

© 2023 LEGALPLACE SAS

la seule liberté contractuelle.

Attention : Pour les baux conclus depuis septembre 2014, la variation de loyer ne doit pas excéder, en toutes hypothèses, 10% du loyer en cours.

Peut-on procéder au renouvellement du bail commercial avec augmentation du loyer ?

Au terme du bail commercial (9 ans en général), le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement du bail commercial qui peut être formalisé par voie d'avenant de renouvellement du bail commercial.

Le bailleur pourra alors modifier le montant du loyer :

- Soit **en donnant congé au locataire 6 mois avant le terme du bail** et en proposant, à cette occasion, un renouvellement mais pour un nouveau loyer,
- Soit, si c'est le locataire qui effectue une demande de renouvellement, **en proposant, dans sa réponse, un nouveau loyer**.

Si le locataire refuse (le silence du locataire valant acceptation du nouveau loyer) tout en acceptant le renouvellement du bail, alors le différend sera traité par la commission départementale de conciliation, ou le tribunal judiciaire si la conciliation échoue.

Lorsque le bail commercial porte sur des locaux commerciaux et que le bailleur ne reconduit pas le bail ou lorsqu'il souhaite récupérer les locaux, il doit payer au locataire une indemnité d'éviction. Le calcul de l'indemnité d'éviction ce fait souvent entre les deux parties, qui peuvent fixer le montant de cette indemnité d'un commun accord. Toutefois, le plus souvent, elles ne tombent pas d'accord sur le calcul et il appartient alors au juge de déterminer ce montant.

Le **nouveau loyer est librement déterminé**. Mais ses modalités d'augmentation (après le renouvellement, en cours de vie du bail renouvelé) seront soumises aux mêmes règles que ci-dessus concernant la révision du loyer en cours de vie du bail. A noter que le changement des caractéristiques locales de commercialité dans un bail commercial intervient lors du renouvellement du bail ou au terme de chaque période triennale.

Attention : Le plafonnement des révisions ne sera pas applicable en cas de modification de la destination des lieux ou des facteurs de commercialité, ou en cas de modification importante des éléments du local. Ce plafonnement ne sera pas non

© 2023 LEGALPLACE SAS

plus applicable si le bail initial était conclu pour une durée supérieure à 9 ans.

La révision du loyer peut-elle être rétroactive ?

Vous ou votre propriétaire, avez oublié de réviser le loyer de votre bail durant la période triennale ou annuelle, et parfois même pendant plusieurs années ?

Aucune rétroactivité du paiement du loyer n’est possible en cas de révision tardive, c’est au bailleur d’être réactif. En effet, si celui-ci aurait pu augmenter ses loyers il y a un an de cela (au bout d’une période triennale, au terme du bail, ou encore annuellement par une clause d’échelle mobile) par exemple, il ne peut pas réclamer à son locataire de régler les éventuels montants non demandés jusqu’à la révision.

FAQ

Quand peut-on réviser le loyer d'un bail commercial ?

Les modalités de révision du loyer commercial dépendent du contrat. S'il comprend une clause d'échelle mobile, celle-ci se fera généralement tous les ans selon les termes du bail. Le propriétaire du local dispose néanmoins d'un droit de révision triennale du loyer qui peut donc intervenir tous les 3 ans.

Comment calculer l'augmentation d'un loyer commercial en 2024 ?

La révision du montant d'un loyer commercial se fait par application de la formule de calcul suivante : loyer x (indice de référence en cours / indice de référence lors de la conclusion du bail). Il convient donc d'effectuer ce calcul en tenant compte de l'indice applicable choisi par les parties, l'ILC étant de 137,71, l'ILAT de 137,12 et l'ICC de 2143 pour le dernier trimestre de 2024.

Quel est l'indice de révision des loyers commerciaux pour 2024 ?

Les parties peuvent librement choisir l'indice par référence auquel le loyer commercial

© 2023 LEGALPLACE SAS

sera révisé. Au dernier trimestre de 2024, l'ILC était de 137,71, l'ILAT de 137,12 et l'ICC de 2143.

Quelles sont les règles de révision du loyer d'un bail professionnel ?

À la différence du statut des baux commerciaux, le propriétaire ne dispose pas d'un droit à la révision triennale du loyer pour un bail professionnel. Il est donc indispensable de prévoir une clause d'échelle mobile dans le contrat prévoyant l'indice choisi par les parties.

Quel indice choisir pour la révision du loyer d'un bail commercial, l'ILAT ou l'ILC ?

L'indice choisi pour la révision du loyer commercial doit correspondre à l'activité exercée par le preneur. Ainsi, l'indice des loyers commerciaux (ILC) doit être privilégié lorsque le locataire exerce une activité commerciale ou artisanale pour laquelle il est immatriculé. L'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) est préférable pour les activités libérales ou tertiaires ou pour les entrepôts logistiques. L'indice des coûts de la construction (ICC) ne peut quant à lui plus être utilisé pour la révision triennale du loyer, mais doit être visé expressément par la clause d'indexation.

© 2023 LEGALPLACE SAS