

La révision des loyers des baux commerciaux

Le loyer est un élément essentiel du contrat de bail commercial puisqu'il constitue la contrepartie de la jouissance du local.

Si la fixation du loyer initial est librement déterminée par les parties, sa modification est strictement encadrée.

Quelles sont les règles de fixation du loyer ?

Le statut des baux commerciaux ne régit ni la fixation du loyer initial, ni les modalités de paiement (mensuel, trimestriel, à terme échu, versé d'avance...).

La situation du bien est déterminante dans la détermination du loyer. En fonction de l'implantation du bien, des locaux similaires peuvent avoir des loyers différents.

Le loyer peut être fixe, ou variable. Il peut également s'agir d'un loyer en deux parties, une part fixe et une part variable.

Exemple : clauses-recettes permettant de fixer le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire.

Est-il possible de modifier le loyer en cours de bail ?

Le loyer peut être modifié en cours de bail dans deux situations :

- en présence d'une clause d'indexation ;
- dans le cadre de la révision triennale.

Qu'est-ce qu'une clause d'indexation ?

Une clause d'indexation a pour effet de faire évoluer le loyer, selon une périodicité convenue par les parties (annuelle par exemple) et en fonction de l'évolution d'un indice de référence (indice du coût de la construction, indice des loyers commerciaux, indices des loyers des activités tertiaires, etc.)

NB : aucun indice n'est imposé. Toutefois, l'indice choisi par les parties devra être en rapport avec l'objet du bail ou l'activité exercée.

La clause d'indexation, également dénommée clause d'échelle-mobile, est un mécanisme de fixation du loyer. Elle s'applique donc de façon automatique et n'est pas plafonnée.

Qu'est-ce qu'une révision triennale ?

Lorsque le loyer ne correspond pas à la valeur locative réelle du local, les parties peuvent demander sa révision. Cependant, cette demande ne peut être formulée que tous les 3 ans.

Cette révision est plafonnée. La variation de loyer résultant de la révision triennale ne peut excéder la variation d'un indice de référence. Pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014, la différence entre le nouveau loyer et l'ancien ne peut pas excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) ou des activités tertiaires (ILAT), en fonction de l'activité du locataire.

En cas de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, la révision du loyer n'est pas limitée.

Exemple : augmentation notable de la population entraînant une augmentation de l'attraction pour le commerce

Toutefois, l'augmentation sera lissée de façon à ce que le loyer payé au cours de l'année ne soit pas supérieur de plus de 10 % au loyer acquitté l'année précédente.

Lors du renouvellement du bail, est-il possible de fixer un nouveau loyer ?

Le loyer du bail renouvelé peut être fixé d'un commun accord entre les parties.

Si aucun accord n'est trouvé, le loyer du bail renouvelé devra correspondre à la valeur locative réelle.

La loi prévoit toutefois un plafonnement. La variation entre le loyer du bail initial et le loyer du bail renouvelé ne peut pas dépasser la variation de l'ILC ou de l'ILAT intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré.

Le plafonnement peut être écarté dans deux situations :

- lorsque les éléments servant à déterminer la valeur locative ont subi une modification notable ;
- lorsque le bail du fait d'une prolongation a une durée de plus de 12 ans ;

- lorsque le bail initial a été fixé pour une durée supérieure à 9 ans

Pour appréhender les particularités de la révision des loyers de vos baux commerciaux, contactez dès à présent votre expert-comptable.