

# Révision du loyer commercial

Note juridique

Les parties sont libres quant à la fixation du loyer initial. En revanche, la révision du loyer fait l'objet d'une réglementation spécifique. Il faut distinguer deux modes de révisions. Les parties ont le choix entre un mécanisme légal de révision jouant tous les trois ans et la révision conventionnelle par l'intermédiaire d'une clause d'échelle mobile ou d'une clause-recettes.

## 1. La révision triennale

### A. La demande en révision triennale

#### ► Délai de recevabilité

La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire en cas de bail d'origine ou après le point de départ du bail renouvelé ou après la date de prise d'effet de la précédente révision. De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Il s'agit d'un délai minimum, ce qui signifie que la demande ne peut être formée avant la fin de la période de trois ans, mais peut l'être après. Il faut préciser que, pour un locataire entré dans les lieux en cours de bail (à la suite d'une cession du droit au bail ou d'une vente de fonds de commerce), la date retenue sera celle du bail ou celle de la dernière révision appliquée à son prédécesseur et non pas celle de son entrée en jouissance.

#### ► Forme de la demande

La demande en révision doit être formulée, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par exploit d'huissier. Cette exigence n'est cependant pas sanctionnée par la nullité.

#### ► Contenu de la demande

Elle doit à peine de nullité indiquer le montant du loyer demandé ou offert.

Le nouveau loyer sera dû à compter du jour où cette demande est formulée, sauf accord contraire entre les parties. Il en va de même en ce qui concerne les intérêts sur la majoration du loyer qui seront appliqués ultérieurement. Les parties ont en outre la faculté de modifier ultérieurement leurs prétentions originaires. Mais, en cas de majoration du prix demandé, le prix excédant la demande initiale ne prendra effet que du jour de la notification de la nouvelle demande.

#### ► Prescription de la demande

La révision triennale du loyer n'est pas une obligation impérative pour les parties qui peuvent laisser se maintenir le prix initial. Le fait que la révision n'ait pas été demandée à l'expiration d'une période triennale n'éteint pas le droit à révision qui n'est pas soumis à la prescription biennale prévue dans le cadre des baux commerciaux. Celle-ci pourra être formée à n'importe quel moment avec cette seule conséquence que le nouveau prix ne sera dû qu'à compter de la demande.

Par contre, la demande, une fois formée, est susceptible d'être atteinte par la prescription biennale si les parties restent dans l'inaction et si aucun acte interruptif n'est accompli.

### B. La fixation du montant du loyer révisé

#### ► Application de la valeur locative

En principe, le montant du nouveau loyer est fixé sur la base de la valeur locative des locaux loués. La valeur locative correspond au prix que le bailleur est susceptible de retirer de la location de son immeuble.

Le législateur a établi plusieurs critères permettant de la déterminer :

- Les caractéristiques du local : surface, commodité d'accès pour le public, état d'entretien...
- la destination des lieux
- les obligations respectives des parties
- les facteurs locaux de commercialité : importance de la ville, rue, moyens de transport
- les prix couramment pratiqués dans le voisinage

#### ► Plafonnement du loyer révisé

##### 1) Application du plafonnement

Le législateur a limité l'évolution de ce nouveau loyer en instituant un mécanisme de plafonnement. L'évolution des loyers, depuis la loi du 18 juin 2014 dite "loi Pinel", est limitée à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). Ainsi pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014, l'indice du coût de la construction n'a plus à être mentionné.

Pour les baux déjà en cours à cette date, une mise en conformité devra être effectuée lors du prochain renouvellement.

##### 2) Formule de calcul du loyer plafonné

$$\text{Nouveau loyer} = (\text{Précédent loyer} \times \text{Nouvel indice}) / \text{Ancien indice}$$

Les indices pris en considération sont :

- Ancien indice : Il s'agit de l'indice en vigueur au jour de la dernière fixation du loyer c'est-à-dire celui correspondant au point de départ du bail ou celui correspondant à la date de la dernière révision notifiée
- Nouvel indice : Il s'agit de l'indice applicable au jour de la révision soit celui correspondant à la date à laquelle la demande de révision est formulée. Si celui-ci n'est pas encore connu, il est possible d'émettre des réserves en attendant sa parution

##### 3) Déplafonnement du loyer révisé

Dans certaines hypothèses, il est fait échec à la règle de plafonnement du loyer révisé. Ce déplafonnement aura pour effet de fixer le loyer en fonction de la valeur locative.

###### • Modification matérielle des facteurs locaux de commercialité

Celui qui invoque ce motif de déplafonnement doit démontrer une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité. Les facteurs locaux de commercialité sont un des éléments permettant de déterminer la valeur locative d'un local commercial. Il s'agit notamment de l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport. Mais une telle modification des facteurs locaux ne justifie un déplafonnement que si elle présente un intérêt pour le commerce en cause.

De plus, cette modification doit être matérielle, ce qui exclut une éventuelle évolution quantitative de facteurs matériellement inchangés.

*Ex. : Création d'un parking à proximité des locaux, transformation d'une rue en rue piétonne, implantation d'un ensemble d'habitation à proximité, etc.*

Cette modification doit avoir entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Pour évaluer cette variation, il faut prendre en compte le montant de la valeur locative à la date initiale du bail ou à la date de sa dernière révision et le montant de la valeur locative à la date de la révision.

###### • Déspécialisation du bail

Le plafonnement disparaît également si au cours de la période de trois ans précédant la révision, le locataire a effectué une déspécialisation partielle de son activité. Le locataire a ainsi, ajouté à l'activité initialement prévue dans le bail, une ou plusieurs activités connexes ou complémentaires.

La modification du loyer se fera en principe lors de la révision triennale suivant l'extension d'activité à la condition que ces nouvelles activités aient entraîné une modification de la valeur locative des locaux. Le loyer sera donc fixé à la valeur locative par dérogation à la règle de plafonnement. (voir la note d'information « Déspécialisation des baux commerciaux »).

###### • Sous-location

Si le loyer de la sous-location est supérieur à celui du bail principal, le propriétaire peut réclamer au locataire principal une majoration de loyer. Cette faculté tend à éviter que le locataire principal ne réalise un profit pécuniaire du fait de la sous-location. A défaut d'accord entre les parties, cette augmentation est fixée par le juge des loyers.

#### C. En cas de désaccord

En cas de conflit entre le propriétaire et le locataire sur la fixation du loyer, celui-ci sera fixé par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble alors appelé juge des loyers.

Pendant la durée du litige, le locataire continuera de verser l'ancien loyer, à moins que le juge n'en fixe un autre provisoirement. Le nouveau loyer, fixé judiciairement, sera rétroactivement dû à compter de la présentation de la demande en révision et des intérêts légaux seront dus.

Depuis la Loi Pinel, la Commission de Conciliation des Baux Commerciaux est également compétente pour connaître des désaccords sur le montant du loyer révisé.

## 2. La révision conventionnelle

---

### A. Clause d'échelle mobile

#### ► Champ d'application

La clause d'échelle mobile permet d'assurer la variation automatique du loyer en fonction d'un indice économique choisi par les parties et à échéance convenue.

Ne sont valables que les clauses prévoyant une indexation sur les prix des biens ou services ayant une relation directe avec l'activité de l'une des parties ou l'objet du contrat.

L'activité en cause doit avoir un caractère professionnel, que ce soit celle du bailleur ou celle du locataire. De plus, il n'est pas nécessaire que l'indice soit en relation directe avec l'activité principale d'une des parties.

Les parties peuvent ainsi prévoir une indexation du loyer sur le prix des marchandises vendues ou fabriquées par le locataire, sur le prix des matières premières, sur le niveau des salaires des ouvriers ou employés de la branche professionnelle correspondant à l'activité principale ou accessoire du locataire.

Historiquement, c'est l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE qui trouve le plus souvent application. Pour certaines activités commerciales, l'indice des loyers commerciaux (ILC) peut être retenu.

La loi du 4 août 2008 a instauré un nouvel indice : l'indice des loyers commerciaux. Le but de cette réforme est de conduire à des hausses de loyer inférieures à celles résultant de l'indice du coût de la construction. L'ILC est publié trimestriellement par l'INSEE. Il est destiné aux activités commerciales y compris celles exercées par les artisans.

L'indice ne concerne pas les activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que les activités industrielles exercées par les entreprises de manufacture, de commission, de transport par terre ou par eau.

#### ► Mise en jeu de la révision du loyer

Lorsqu'une révision du loyer conduit à une augmentation de loyer de plus d'un quart par rapport au loyer pratiqué l'année précédente, la loi Pinel prévoit un frein à cette augmentation. La variation du loyer ne peut plus conduire à une augmentation de plus de 10 % par an.

Cette mesure est d'ordre public et applicable pour tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

Remarque : Contrairement à la demande de révision triennale, la clause d'échelle mobile permet une variation automatique du loyer sans notification préalable. En pratique, un échange de correspondance intervient entre les parties

### B. Clause-recettes

La clause-recettes est la clause aux termes de laquelle le montant du loyer est fixé, en tout ou partie, en fonction du chiffre d'affaires réalisé par le locataire.

Différentes clauses-recettes peuvent être distinguées :

- La clause-recettes pure : le loyer est fixé exclusivement en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires du locataire
- La clause-recettes additionnelle : le loyer est composé d'un loyer de base fixe et d'une somme variable égale à un certain pourcentage du chiffre d'affaires du locataire
- La clause-recettes avec minimum garanti : Le loyer comprend un minimum garanti évoluant en fonction d'une clause d'indexation annuelle et une partie variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires.



#### Contactez le service juridique

juridique@alsace.cci.fr

03 88 75 25 23

www.alsace-eurometropole.cci.fr