



## Révision exorbitante du loyer

Par **Bourget93**, le **29/01/2009** à **23:16**

Bonjour,

J'ai un bail commercial signé le 11 aout 2005.

Sur la quittance de loyer du mois de février, le bailleur m'a annoncé une révision du loyer avec une augmentation de 18%, avec en plus un rappel de révision de loyer de 5 mois et demi.

Est-ce que c'est de son droit ou non ?

Je vous remercie d'avance,

Bourget93

Par **jeetendra**, le **30/01/2009** à **10:19**

bonjour, normalement le loyer et ses modifications éventuelles sont indiqués dans le bail commercial que vous avez signé, contactez votre agence départementale pour l'information des locataires pour plus de précisions à ce sujet au 56 avenue du président Wilson à Montreuil 93100, ou 4 chemin des poulies à Saint Denis, téléphone 08 20 16 93 93, cordialement

[fluo]VARIATION DU LOYER EN COURS DE BAIL[/fluo]

[fluo]En cours de bail commercial, les règles liées à l'augmentation du loyer diffèrent suivant

que ce dernier est révisé tous les trois ans ou en fonction d'une clause d'échelle mobile. [/fluo]

## A. Révision triennale

### 1. Principe

Aux termes de l'article [fluo]L. 145-33 [/fluo] du Code de commerce, le montant du loyer révisé doit correspondre à la valeur locative des locaux occupés.

Toutefois, par dérogation à cette disposition, l'article L. 145-38 indique que l'évolution du loyer est plafonnée à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

### 2. Exception

[fluo]Le propriétaire est en droit de demander le déplafonnement du loyer à la valeur locative dans deux hypothèses : [/fluo]

- [fluo]modification matérielle des facteurs locaux de commercialité[/fluo] (augmentation de la densité de population, nouvelles artères, etc.) ayant entraîné une variation de plus de 10 % à la hausse ou à la baisse de la valeur locative ;

- [fluo]despécialisation du bail par le locataire[/fluo]

[fluo]En cas de désaccord entre les parties sur le montant du loyer réclamé, le tribunal de grande instance du lieu de situation du local commercial en déterminera le prix. [/fluo]

## B. Révision du loyer en fonction d'une clause d'échelle mobile

[fluo]Par dérogation aux dispositions relatives à la révision légale (triennale), les parties peuvent convenir dans le bail d'une autre technique de révision : la clause d'échelle mobile ou d'indexation. [/fluo]

Le loyer est alors indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice retenu dans le contrat selon une périodicité déterminée (généralement une augmentation annuelle).

[fluo]Si, par le jeu de cette clause, la variation provoquée entraîne une augmentation de loyer de plus du quart par rapport au prix précédemment fixé, chacune des parties peut alors demander la révision judiciaire du loyer. [/fluo]