



## Rétroactivité loyer baux commerciaux

-----  
Par Elo2023

Bonjour mon bail prévoit une augmentation possible tous les premiers janviers mais pas automatique. Mon propriétaire qui n'a pas augmenté l'année 2023 vient au premier janvier 2024 d'additionner les deux augmentation soit 7% en a t'il le droit?  
Merci

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

S'il est prévu dans le bail une indexation annuelle (clause d'échelle mobile) sans précision d'une durée de prescription, le bailleur peut très bien faire un rappel sur l'année précédente. Le délai de prescription portant sur les actions relatives au statut des baux commerciaux est de deux ans comme dit à l'article L145-60 du code de commerce. A mon sens, ce n'est pas celui-ci qui s'appliquerait mais le délai de droit commun de cinq ans. Mais peu importe, les deux ans ne sont de toute façon pas encore écoulés.

Il ne faut pas oublier qu'une clause d'échelle mobile ne retire pas le droit à la révision triennale. En outre une révision est de droit chaque fois que, par le jeu de la clause d'échelle mobile, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé lors du renouvellement du bail ou à l'issue d'une précédente révision contradictoire.

-----  
Par Elo2023

Merci pour ce retour dans le bail il est noté indexation conventionnelle annuelle sur l'indice des loyers commerciaux donc il a le droit c'est bien ça? Malgré le plafonnement à 3,5% maxi actuel sur les loyers commerciaux

-----  
Par Nihilscio

Le plafonnement annuel exceptionnel à 3,5 % de l'indice des loyers commerciaux pour les PME a été prolongé jusqu'au 31 mars 2014 :  
[url=https://entreprendre.service-public.fr/actualites/A16088]https://entreprendre.service-public.fr/actualites/A16088[url].

Le plafonnement s'appliquant sur les années 2022 et 2023, et la variation de l'indice ayant été supérieur à 3,5 %, le bailleur peut augmenter le loyer de 3,5 % à compter de janvier 2023 et de 3,5 % à compter de janvier 2024, au total 7 %