



Augmentation de loyer commercial

Par JMD

Bonjour,
J'ai une question relative à l'augmentation par mon propriétaire de mon Loyer commercial. J'ai l'impression qu'un topic parle de ce sujet mais comme je ne suis pas sur je préfère poser ma question.

Je tiens une boutique depuis le 9 novembre 2018. Le loyer commercial n'a jamais augmenté depuis et c'était bien pour moi car je ne peux même pas me verser un smic.

Hier mon propriétaire est venu me voir et m'a dit que comme il n'avait jamais augmenté mon loyer, il allait l'augmenter de 10%. La date anniversaire des 6 ans est révolu depuis 11 jours et je ne peux plus me désengager avant 3 ans.

Quel indice ilc rentre dans le calcul de mon augmentation? Celui de l'année dernière ou celui d'il y a 5 ans comme il le prétend?

Ai je des recours pour casser le bail car il a attendu après la date anniversaire pour m'annoncer cette augmentation?

Je vous joins un extrait de mon bail en fin de message.

Merci

Cordialement

JMD

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer annuel sera réajusté de plein droit chaque année, à la date anniversaire des présentes, et pour la première fois un an après la prise d'effet du bail, en plus ou en moins et sans aucune formalité, en fonction de la variation de l'indice national des loyers commerciaux publié l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut connaître, au moins dans ses principes, les dispositions du code de commerce en matière de loyers qui se trouvent aux articles L146-33 à L 145-40.

En résumé :

- le loyer initial est librement fixé lors de la conclusion du bail ;
- il peut être révisé tous les trois ans et lors du renouvellement du bail ;
- les révisions doivent tendre à aligner le montant du bail sur la valeur locative ;
- les révisions sont plafonnées à l'évolution de l'indice des loyers commerciaux et ne peuvent dépasser 10 % par ans ;
- il peut être appliqué une indexation automatique si le bail comporte une clause d'échelle mobile, mais cela laisse subsister le dispositif des révisions triennales et leur plafonnement.

Votre bail comporte une telle clause. Le bailleur est en droit de l'appliquer et, s'il ne l'a pas fait, peut effectuer un rattrapage. Toutefois les arriérés sont prescrits par cinq ans.

Prise d'effet du bail : 9 novembre 2018.

ILC T2 2018 publié au JO en septembre 2018 : 112,59

ILC T2 2024 publié au JO en septembre 2024 : 136,72

L'ILC a donc progressé de 21,4 % depuis la prise d'effet du bail.

Si le bailleur se contente de 10 % sans rattrapage sur les années antérieures, il est très raisonnable. Il resterait toutefois à apprécier quelle est la valeur locative actuelle du loyer.

Vous ne pouvez « casser le bail » à moins d'engager une procédure de sauvegarde. Mais rien ne vous interdit de lui proposer une résiliation amiable.