



Augmentation loyer bail commercial

Par manel66

Bonjour,

Je suis bailleur d un local commercial que je loue depuis juillet 2019.

j aimerais réviser le loyer pour la première fois, après m être renseigné j ai l impression que cela est possible a n importe quel moment après la première période triennale.

Est ce exact ?

Le loyer étant de 410e le calcul serait donc $410 * (137,71 / 115,60) = 488,42$

Par contre le bail signifie ceci:

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement et il sera susceptible d'être révisé au début de chaque nouvelle période aux conditions prévues par la législation en vigueur et selon l indice choisi pour l indexation.

Suis je dans mon bon droit d augmenter le loyer en ce début d année.

Merci d avance de vos confirmations

Par stepat

Bonjour,

L'augmentation a lieu en début de chaque période triennale en fonction de l'ILC.

Il peut ya voir aussi dans le bail une clause d'indexation ou clause d'échelle mobile qui permet d'augmenter tous les ans par rapport à un indice d'indexation indiqué dans le bail.

Celui-ci peut se baser sur l'ILC (ou sur l'indice du cout de la construction si la clause l'explicite).

Par contre si ce que vous proposez est la première révision triennale, il faut faire votre calcul avec l'indice correspondant à celui paru avant juillet 2022, pas p/r à l'actuel.

Mais cette augmentation prendra effet à partir de sa notification sans effet rétroactif.

D'où l'intérêt de faire les révisions triennales dès la fin de chaque période triennale (à notifier au début de la période suivante, car la demande doit être faite quand la période triennale est échu).

Le nouveau loyer ne peut par ailleurs être supérieur à 10 % de celui de l'année précédente donc pour vous $410 + 10 \% = 451$ maximum.

Vérifiez aussi que vous n'entrez pas dans la période du plafonnement de 3,5 % de l'évolution des IRL (vu la date de fin de la première période triennale, il me semble que c'est le cas) :

"La loi du 18 août 2022 avait initialement fixé à 3,5 % le taux maximal d'augmentation annuelle de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à destination des PME. Une nouvelle loi prolonge cette disposition jusqu'au 31 mars 2024 dans le but de maintenir la stabilité des coûts de location pour les PME, dans un contexte économique marqué par l'inflation. Du fait de cette loi et uniquement si cote locataire est une PME ou une TPE fait que les évolutions des ILC des 2ème trimestre 2023, 3ème trimestre 2023, 4ème trimestre 2023 et 1er trimestre 2024 doivent être ramenés à 3,5 %.

Je vous mets en deuxième PJ un tableau de calcul publié par entreprise.gouv.fr, car cela peut avoir une influence à la baisse sur le calcul de votre augmentation. J'avoue qu'en ce qui me concerne je me suis un peu cassé la tête sur ce tableau...

Pour information :

[url=<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31925>]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31925[/url]

[url=<https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/Actualites/2023/aide-tableau-de-calcul-dans-le-cas-dune-revision-triennale.pdf>]https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/Actualites/2023/aide-tableau-de-calcul-dans-le-cas-dune-revision-triennale.pdf[/url]