



Calcul loyer renouvellement bail

Par ysoler

Bonjour

Je me présente, membre du CODIR d'une entreprise de services en haute garonne, notre bail commercial arrive à échéance le 31/12/2024 et nous sommes en renégociation avec le bailleur.

Le bail avait été signé en 2014 avec un loyer fixe sur la période 1 janvier 2014, 31 décembre 2024. Donc pas d'indexation sur ILC.

Voici ce que dit notre bail concernant la révision du loyer

Chaque année au 1er janvier à compter du 1er janvier 2025 le nouveau loyer mensuel devant s'appliquer aux douze termes à courir sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données:

- 1- le dernier loyer en vigueur au 31 décembre de l'année précédente
- 2- le dernier indice connu au 1er janvier de l'année précédente
- 3- et le dernier indice connu au 1er janvier de l'année de la révision.

Le bailleur me fait le calcul suivant pour le nouveau loyer à partir du 1 janvier 2025, Est-ce que c'est correct ? Le point 3 est litigieux, pas clair et soumis à interprétation

A partir du 1er Janvier 2025, nouveau loyer calculé ainsi :

- 1) Dernier loyer en vigueur au 31 décembre de l'année précédente => XXXXXX ? pour 31/12/2024
- 2) Dernier indice connu au 1er janvier de l'année précédente => soit le 01/01/2024 et indice ILC => 134,58
- 3) Dernier indice connu au 1er Janvier de l'année de la révision => là en l'occurrence la subtilité réside que la dernière révision date de la signature du bail, à savoir Décembre 2014, donc indice ICL => 108,50 mais est-ce que c'est correct ??

On obtient malheureusement la douloureuse => $134,58 / 108,50 \Rightarrow 24,04$ % d'augmentation

Ce calcul du bailleur est-il correct ? Il récupère toutes les années où le loyer a été bloqué comme convenu !

Merci pour vos éclairages et impatient de vous lire.

Bien Cordialement

Par AnissaF

Chère Madame,

Le bailleur ne peut en principe pas faire de rattrapage, en violation des clauses du bail.

Par ailleurs, le Code monétaire et financier, à l'article L.112-1, prévoit : "Est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision".

C'est une règle d'ordre public.

Avec cette formule, le législateur a voulu éviter l'effet de rattrapage des loyers, dès lors qu'il existerait une distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée écoulée. Si l'on rattrape des loyers en tenant compte d'une période de variation différente de la période écoulée, on provoque cette distorsion.

Enfin, il n'est pas possible de réclamer des indexations non appliquées, plus de 5 ans auparavant (prescription).

Par conséquent, dans votre cas, le calcul du nouveau loyer au 1er janvier 2025 doit être :

loyer actuel x nouvel indice (T3 2024 - il sera publié courant décembre 2024) / dernier indice connu au 1er janvier 2024 (T3 2023 - 133,66).

Bien cordialement,

Anissa

<https://firah-avocat.com/>