



Valorisation du loyer bail commercial

Par Leona

Bonjour, je viens vers vous car j'ai une question :

Je suis locataire d'un bail commercial ou je tiens un bureau de tabac avec un logement derrière ou je vie avec ma famille.

Aujourd'hui ma propriétaire ma appelé pour me dire que sa fait 5 ans que sois disant sur la valorisation du loyer elle c'était tromper sur l'indice et que normalement j'aurai du payer plus chère etc.. mais qu'elle est gentille elle me fait cadeaux, qu'elle ne me les réclamera pas (pas sur que sa aurait était légal mais bon) et par conséquence mon loyer au 1^{er} juillet augmentera de 100 ? (1862? au lieu de 1762?).

Cela me paraît une augmentation énorme (j'ai déjà le loyer le plus élevé du quartier au niveau commerce), ma question donc à t'elle vraiment le droit car en regardant sur le net j'ai vue une histoire comme quoi la valorisation était maintenant interdit si elle ne me fournissait pas le DPE (le bail à était renouvelait en début d'année et aucun DPE) et même si elle fait un DPE aujourd'hui je serai surpris d'être au-dessus du G, en effet ce bâtiment d'avant guerre est une vrai passoire avec même un problème d'étanchéité sur le toit à un endroit qu'il doit réparer depuis 8 mois (mais bon la facture de 2500? le refroidit de le faire).

Merci d'avance à ce qui ont pris le temps de me lire et répondre, et excuser moi d'avance pour les soucis d'orthographe et grammaire.

Par yapasdequoi

Bonjour

La législation concernant le bail commercial ou mixte (commerce+logement) ne prévoit pas le blocage selon le DPE.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'interdiction de réviser un loyer en conséquence de mauvaises performances énergétiques ne concerne que les baux d'habitation.

Si vous doutez des calculs du bailleur, vous pouvez très bien les faire de votre côté pour vérifier.

Il faut savoir que, même si une clause d'indexation est inscrite dans le bail (clause d'échelle mobile), le droit à négocier une révision tous les trois ans subsiste.

Les dispositions applicables aux baux commerciaux se trouvent dans les articles L145-33 et suivants du code de commerce. Elles sont très différentes de celles qui s'appliquent aux baux d'habitation.

La révision du loyer est plafonnée à l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC). Plafonné ne veut pas dire indexé. Aux règles générales du plafonnement s'ajoute le plafonnement exceptionnel de l'ILC à 3,5 % annuellement pendant la période du deuxième trimestre 2022 au premier trimestre 2024 inscrit à l'article 14 de la loi 2022-1158 du 16 août 2022.

Si vous avez le sentiment que le montant du loyer actuel excède la valeur locative du local loué, vous pouvez demander une révision qui pourrait avoir pour effet de ramener votre loyer au niveau qu'il avait à date de la prise d'effet du bail, de son renouvellement ou de la dernière révision triennale. Il faudrait vous reposer sur une estimation de la valeur locative donnée par un expert.

Les désaccords sur la révision du loyer peuvent être soumis à la commission de conciliation départementale et ensuite au tribunal judiciaire avec représentation obligatoire par avocat.

En résumé, ce à quoi vous pouvez prétendre dépend :

- du montant du loyer,
- de la valeur locative estimée par expert,
- de la date de la dernière fixation contractuelle du montant du loyer qui peut être celle de la prise d'effet du bail initial, de son renouvellement ou de la dernière révision triennale,
- de l'évolution de l'ILC.