

La révision du loyer

Régi par le décret du 30 septembre 1953, le bail commercial obéit à une législation relativement complexe. Ce qui entraîne de fréquents litiges, notamment en matière de loyers. Contrairement aux baux d'habitation, le loyer est fixé librement par les parties. Il est égal à la valeur locative réelle, qui tient compte de plusieurs éléments, énumérés par l'article 23 du décret : les caractéristiques du local, la destination des lieux, les obligations juridiques et financières des parties, les loyers du voisinage, les facteurs locaux de commercialité (environnement du quartier, moyens de transport, parkings, activités du voisinage, etc.)

En cours de bail

Fixé pour une durée minimale de neuf ans, le loyer peut tout de même varier en cours de bail.

Trois ans après l'entrée dans les lieux, le locataire ou le propriétaire peuvent demander, par lettre recommandée ou acte d'huissier, une modification du loyer dans le cadre de la "révision triennale".

- **La date de cette demande fixe la date d'effet du nouveau loyer et le point de départ d'un nouveau délai de trois ans. La variation du loyer est égale à celle de l'indice trimestriel Insee du coût de la construction.**

Si l'évolution des facteurs locaux de commercialité fait varier de plus de 10% la valeur locative, le plafonnement ne joue pas et le nouveau loyer est fixé au niveau de cette valeur locative.

- **Naturellement, c'est au demandeur de prouver que la valeur locative a varié de plus de 10%, à la hausse (pour le bailleur) ou à la baisse (pour le locataire).**

En cas de désaccord, les parties devront porter l'affaire devant le tribunal de grande instance, qui déterminera la valeur locative litigieuse.

La procédure

Comme on le sait, le locataire a droit au renouvellement du bail, en vertu de la "propriété commerciale". Faute de tacite reconduction, les demandes des parties doivent être faites par acte d'huissier.

Au moins six mois avant l'expiration du bail, le propriétaire peut proposer le renouvellement avec un nouveau loyer. Il peut revenir sur son offre tant que le locataire ne l'a pas acceptée.

Le locataire peut demander le renouvellement dans les six mois qui précèdent la fin du bail ou à tout moment après sa reconduction. Le propriétaire doit répondre à cette demande dans les trois mois, en proposant un nouveau loyer.

Faute d'accord entre les parties, le loyer est fixé en référence à l'indice Insee ou à la valeur locative.

Le loyer du nouveau bail

Le loyer du nouveau bail est soumis à un plafonnement : sa variation ne peut excéder celle de l'indice Insee de la construction.

Ce plafonnement n'intervient pas et le nouveau loyer est fixé à la valeur locative dans plusieurs cas de renouvellement.

- Quand les éléments de la valeur locative, définis ci-dessus, ont subi une modification notable au cours du bail initial.
- Quand le bail initial a été prolongé et qu'il a dépassé douze ans.
- Quand le bail initial a été signé pour une période supérieure à neuf ans.
- Quand le bail ne porte que sur des locaux à usage de bureaux.

- **Notons qu'en cas de tacite reconduction, le locataire échappe au risque de hausse de loyer. Mais il doit veiller au délai de douze ans, au-delà duquel le plafonnement ne joue plus.**

Les litiges

En cas de désaccord sur le montant du loyer lors du renouvellement, les parties doivent saisir la commission départementale de conciliation. Celle-ci les convoquera et tentera de parvenir à un compromis. Si le désaccord persiste, elle émettra un avis et les parties devront saisir le tribunal de grande instance qui fixera le nouveau loyer à la valeur locative.