

Augmentation loyer bail commercial

Par **max07400**, le **24/01/2017** à **19:47**

Bonjour à tous,

J'aurais besoin d'être éclairé sur un point précis du contrat de bail commercial.

Lors du contrat est-il possible pour le bailleur de prévoir une clause stipulant que le loyer sera augmenté annuellement de 100€ ? Attention, il s'agit bien d'une augmentation fixe sans aucune indexation ou rapport avec un quelconque indice.

Je vous remercie par avance,

Maxime

Par **LouisDD**, le **25/01/2017** à **07:44**

Salut

Pas abordé les bails, mais en étant logique pourquoi pas, mais faudrait être sacrément *** pour signer un tel contrat !

Si je trouve un peu de temps je regarderai dans le code civil !
Et si jamais vous avez une réponse externe n'hésitez pas à la partager avec nous.

À plus

Par **joaquin**, le **25/01/2017** à **08:30**

Bonjour,

A mon avis, une clause conventionnelle prévoyant une augmentation fixe du loyer n'est pas possible. Dans le code monétaire et financier, on prévoit uniquement les clauses conventionnelles suivantes :

clause d'échelle mobile qui peut se référer à un indice différent de celui prévu par la réglementation, mais qui doit rester en rapport avec l'objet du contrat ou de l'activité des parties.

Clause d'échelle : fixation d'une augmentation du loyer en fonction de l'augmentation du chiffre d'affaires.

Il n'est donc pas prévu une clause d'augmentation de loyer fixe.

Cordialement
JG

Par **Isidore Beautrelet**, le **25/01/2017** à **08:34**

Bonjour

[citation] Si je trouve un peu de temps je regarderai dans le code civil ! [/citation]

Houla mon pauvre ami, tu ne trouveras rien dans le Code civil ! Le régime du bail commercial est retrouvé aux articles L.145-1 et suivants du Code de commerce.

Pour en venir au cœur du problème : Tout d'abord je préfère préciser que nous sommes un forum étudiant, normalement nous ne pouvons pas répondre à ce genre de demande. En outre, nos réponses ne sauraient valoir celle d'un avocat spécialiste.

Ensuite pour compléter Joaquin, la Cour de cassation dans un arrêt du 14 janvier 2016 a posée le principe [citation]"Est nulle une clause d'indexation du loyer d'un bail commercial qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que **le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse**".

[/citation]

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000031863>

Si j'ai bien compris, c'est exactement ce qui se passe pour vous. Le loyer augmente annuellement de 100 €, quoiqu'il arrive. Cette clause est donc nulle.

Par **max07400**, le **25/01/2017** à **12:03**

Merci à tous pour vos réponses !

Que pensez-vous du bail à paliers ?

Par **Isidore Beautrelet**, le **25/01/2017** à **14:15**

Bonjour

Cela nécessite de faire très attention dans la rédaction de la clause, surtout en prévision du renouvellement. Personnellement, je ne suis pas très fan.

Par **max07400**, le **25/01/2017** à **20:26**

Merci pour votre réponse Isidore!

Mais pensez vous qu'une clause prévoyant une augmentation annuelle de 100€ puisse être qualifiée de bail à paliers ou bien ne rentre nullement dans cette définition ?

Par **Isidore Beautrelet**, le **26/01/2017** à **08:16**

Bonjour

Oui cela y ressemble. Cela dit, est-ce que le contrat mentionne "bail à palier" ?