

Recalcul d'un loyer dans un local commercial.

Par **golestan**, le **13/07/2008** à **21:30**

Bonjour,

Voilà j'ai une question et je vous la pose en espérant que quelqu'un aura une réponse à me donner.

Quelqu'un sait' il comment on calcule l'augmentation annuelle d'un loyer à imputer à un bail de location 3/6/9.

Je suis dans un local depuis trois ans, et pour la première fois le propriétaire souhaite m'augmenter le loyer, le problème est qu'il me fait une augmentation de presque 15% sur le loyer et je trouve très cher, sachant que j'ai déjà un peu mal à m'en sortir.

Merci d'avance.

Par **mathou**, le **14/07/2008** à **13:44**

Si je me souviens bien, il faut vérifier que la demande en révision est formée trois ans après l'entrée en jouissance du locataire, c'est-à-dire le premier jour à compter duquel le loyer est dû, et non le jour de la signature du bail. Ca peut permettre, selon la date de la demande de révision, d'éviter celle-ci. Il faut vérifier aussi que la demande de révision soit faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, et qu'elle précise le montant du loyer révisé, pas seulement l'augmentation.

Concernant l'augmentation elle-même :

[quote:vnfcwy4y]Article L145-33

Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

- 1 Les caractéristiques du local considéré ;
- 2 La destination des lieux ;
- 3 Les obligations respectives des parties ;
- 4 Les facteurs locaux de commercialité ;

5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;

Un décret en Conseil d'Etat précise la consistance de ces éléments.

Article L145-34

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder [b:vnfcwy4y]la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré[/b:vnfcwy4y]. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans.[/quote:vnfcwy4y]

En principe le montant du loyer est plafonné. Il doit correspondre à la valeur locative du bail, mais il ne peut pas excéder la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'INSEE.

S'il y a révision à la hausse, la majoration ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel, sauf s'il y a eu modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative (article L145-38 Ccom ; ne sont pas considérés comme des modifications matérielles des facteurs de commercialité les investissements du preneur, il s'agit surtout de nouveaux parkings à proximités, nouvelles voies piétonnes...).

Pour établir la variation de l'indice, je crois me souvenir qu'il faut comparer l'indice du trimestre au cours duquel a été fixé le premier loyer, et l'indice du trimestre au cours duquel est demandée la révision.

Donc il faudrait vérifier les chiffres pour déterminer si l'augmentation est effectivement trop gourmande, auquel cas vous pourriez présenter vos arguments à votre bailleur ou à défaut recourir au juge pour ne pas subir l'augmentation.

:oops:

Mes souvenirs sont un peu lointains Image not found or type unknown

Par **Ishou**, le **14/07/2008** à **17:23**

" Sachant que j'ai un peu de mal à m'en sortir"

Le loyer ne se calcule pas en fonction de ça. Le proprio fixe un loyer et ne s'occupe pas de ça. C'est à vous d'assurer.

Si ça se trouve, vous trouvez qu'une augmentation de 15%, ça fait cher alors que le proprio, il ne fait que vous donner la valeur approximative du bail qui a surement du prendre de la valeur depuis 3 ans que vous êtes là. En fonction de ça et d'autres facteurs, si le prix est honnête, il ne vous reste plus qu'à partir

Par **cirdess**, le **28/07/2008** à **11:24**

Une révision de loyer d'un bail commercial, ce n'est pas vraiment du marchandage de tapis.

S'il n'y a pas d'indexation particulière ni de clause de révision annuelle, la formule devrait être:

(dernier loyer x dernier indice publié du coût de la construction) / indice de référence du coût de la construction.

Par **Olivier**, le **28/07/2008** à **12:59**

j'édite le titre du topic... Quand on vient demander de l'aide gratuitement, on évite en plus d'ajouter un "urgent" de fort mauvais goût. Nous ne sommes pas des serveurs que l'on sonne à la clochette mais des juristes à qui un certain respect est dû !

A partir de maintenant je verrouillerais tout sujet comportant des mentions de ce genre dans les titres. A bon entendeur.

Par **Camille**, le **30/07/2008** à **10:29**

Bonjour,

Ou au moins, direction le "Trou noir" qui peut aussi servir à ça...

(de même, ceux qui postent pour la première fois sur le forum et qui ne disent même pas

bonjour en entrant...) 

[quote="cirdess":2jch6o1i]Une révision de loyer d'un bail commercial, ce n'est pas vraiment du marchandage de tapis.

S'il n'y a pas d'indexation particulière ni de clause de révision annuelle, la formule devrait être:

(dernier loyer x dernier indice publié du coût de la construction) / indice de référence du coût de la construction.[/quote:2jch6o1i]

Calculé sur trois ans puisqu'il s'agit de révisions triennales, ce qui peut donc conduire à une belle augmentation nominale, mais c'est la règle du jeu.

Voir aussi

<http://www.juristudiant.com/forum/viewt ... ght=#63614>

Par **cirdess**, le **31/07/2008** à **15:16**

Bonjour,

Je prends un peu le "trou noir" pour moi mais du moment que je n'ai pas compris l'allusion, je ne ferais pas mon susceptible.

Le calcul peut aboutir à une belle hausse mais il permettra toujours d'amortir la réévaluation qui résulterait d'un ajustement sur les prix du marchés.

L'indice des coûts de la construction est favorable au locataire, sûrement plus qu'une indexation sur les prix (mauvaise langue, moi??). Je serais curieux de faire le calcul mais l'inertie des vacances proches m'en empêche.