

Loyer commercial révisé : quelles sont les règles ?

Révision légale, clause d'échelle mobile, réajustement en cas de sous-location, révision en cas d'augmentation de plus de 25 % du montant du loyer : tant de possibilités qui interrogent bailleurs et preneurs. Un tour d'horizon des obligations s'impose.



Par M^e Laura Benand,
avocate au Barreau
de Bonneville.

Lors de la conclusion d'un premier bail commercial, la fixation du loyer est soumise à la seule loi de l'offre et de la demande ; aucune disposition n'en régleme le montant. Il s'agit d'un montant fixé contractuellement. Le loyer n'est réglemé qu'à l'occasion des révisions ou du renouvellement du bail.

L'évolution du loyer au cours du bail commercial

Le Code du commerce distingue les possibilités de révision et de variation du loyer du bail commercial, en cours d'exécution : la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce ; la révision à l'occasion du jeu d'une clause d'indexation prévue par l'article L.145-39 du Code du commerce et la variation en cas de sous-location prévue par l'article L.145-31 du Code de commerce.

Le caractère impératif de la révision triennale

Selon le Code du commerce, le loyer d'un bail commercial peut être révisé tous les trois ans (révolus). Cette révision pourra donc être demandée dans les conditions prévues par la loi, quand bien même elle ne serait pas mentionnée dans le bail commercial. La demande de révision peut être formée par le bailleur, comme par le preneur, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La cour d'appel d'Aix-en-Provence a, dans un arrêt rendu le 24 juin 1981, estimé qu'une demande de révision envoyée par lettre simple est valable, si elle a donné lieu à une acceptation certaine et non équivoque du preneur, laquelle peut se déduire du règlement effectué par ce dernier d'une somme correspondant exactement à l'augmentation demandée.

La demande de révision doit, impérativement, sous peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert ; ou, a minima, se référer au taux de variation de l'indice.

Il convient de noter que la demande en révision ne peut être valablement formée qu'après un délai

écoulé de trois ans. En d'autres termes, la demande, marquant par sa date le point de départ du nouveau loyer, ne peut, en principe être valablement faite que lorsque la précédente fixation remonte à plus de trois ans.

Une demande de révision du loyer peut toutefois valablement être formée quatre voire cinq ans après la conclusion du bail commercial ou quatre voire cinq ans après la dernière révision du loyer. La demande de révision ne vaut donc que pour le futur.

La possibilité de prévoir une révision conventionnelle

Aucune disposition du Code du commerce n'interdit une indexation conventionnelle du loyer. Cette indexation conventionnelle est également connue sous le nom de « clause d'échelle mobile ».

Elle est le résultat d'un calcul en fonction du loyer initial et d'indices fixés par l'Insee. Seules sont licites les indexations des loyers commerciaux, dont l'indice de référence se rattache directement soit à l'activité de l'une des parties, soit à l'objet du contrat. La Cour de cassation, dans son arrêt du 2 février 1982, a considéré que le caractère direct du rapport entre l'indice choisi et l'objet du contrat relève du pouvoir souverain d'appréciation du juge du fond.

Le plus souvent, le bailleur propose une indexation en référence à l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). Ces clauses d'indexation s'appliquent automatiquement, dès que l'indexation du loyer est stipulée en termes clairs et précis. Dans la mesure où cette indexation joue automatiquement, le fait, pour le bailleur, de ne pas s'en prévaloir pendant une ou plusieurs années, ne vaut pas renonciation au bénéfice de cette clause. C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation dans un arrêt du 26 janvier 1995.

Il convient de bien spécifier, au sein du bail commercial, que l'indexation est automatique. Néanmoins, la Cour de cassation a déjà jugé, dans un arrêt du 1^{er} juin 2011, qu'en présence d'une clause de révi-

La valeur locative est déterminée en fonction de cinq critères : les caractéristiques du local ; la destination des lieux ; les obligations respectives des parties ; les facteurs locaux de commercialités ; les prix couramment pratiqués dans le voisinage.



sion annuelle du loyer, sans précision du caractère automatique, l'indexation ne pouvait intervenir que pour l'avenir et que le bailleur ne pouvait prétendre au paiement d'un rappel de loyer résultant de l'application de l'indexation pour les années passées. Plus tard, dans un arrêt du 16 octobre 2013, la Cour de cassation a, cette fois-ci, jugé que la clause prévoyant une révision annuelle impérative, sans mentionner son automaticité, a pu valablement être interprétée par les juges du fond comme exprimant l'intention des parties que l'indexation s'opère automatiquement chaque année.

La prudence et la précision sont donc de mise sur la rédaction de ladite clause d'indexation conventionnelle.

La périodicité d'indexation est libre, mais la Cour de cassation sanctionne parfois les réclamations tardives réalisées par le bailleur ou son gestionnaire.

Il convient de préciser que la clause d'indexation ne peut limiter l'indexation qu'à la hausse. Une telle clause est réputée non écrite. La clause d'indexation doit donc pouvoir jouer tant à la hausse qu'à la baisse.

La variation du loyer commercial n'est toutefois pas sans limite

L'article L.145-39 du Code de commerce est très clair à ce sujet. Ainsi, lorsque par le jeu de la clause d'indexation, le loyer varie de plus de 25 %, le juge peut intervenir à la demande d'une partie pour substituer au loyer résultant du jeu de la clause un loyer égal à la valeur locative. Cette révision à l'occasion de l'application de la clause doit être soigneusement distinguée de la clause d'indexation elle-même et de la révision dite triennale. Les confusions sont fréquentes.

De même, depuis la loi du 18 juin 2014, dite loi Pinel, il convient d'appliquer le mécanisme de lissage de l'augmentation du loyer révisé, par seuil de 10 % par an du dernier loyer acquitté selon les mêmes

modalités que le lissage applicable au déplaçonnement en cas de révision triennale. Seuls les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014 sont concernés.

La valeur locative

Conformément à l'article L.145-33 du Code de commerce, le montant du loyer révisé doit correspondre à la valeur locative.

La valeur locative est déterminée en fonction de cinq critères, à savoir :

- les caractéristiques du local considéré ;
- la destination des lieux ;
- les obligations respectives des parties ;
- les facteurs locaux de commercialités ;
- les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

Focus sur les facteurs locaux de commercialité :

l'article R145-6 du Code de commerce dispose que « les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire ». En Haute-Savoie, la situation frontalière du département avec la Suisse et l'Italie, la présence de nombreuses stations de ski prisées des vacanciers, le développement de l'industrie de la vallée de l'Arve peuvent être caractérisés comme des facteurs locaux de commercialité.

Le réajustement du loyer en cas de sous-location

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le bailleur principal a la faculté d'exiger une augmentation correspondant au loyer de la location principale. Cette majoration ne doit pas être considérée comme une révision dans la mesure où celle-ci se fait par référence au loyer de la sous-location. ●