



Revision loyer dans un bail commercial

Par **Rick33**, le **10/01/2025 à 12:35**

Bjr, est il légalement acceptable qu'un exploitant de résidence de service n'augmente plus les loyers versés aux copropriétaires depuis 2 ans, ces augmentations étant prévues au bail en fonction de l'indice ILC ?

Merci

Par **Lingénu**, le **10/01/2025 à 20:33**

Bonjour,

Il n'est pas acceptable que le preneur ne respecte pas les clauses du bail. Mais je suppose que les choses sont un peu plus complexes. Il serait étonnant que le preneur ait décidé unilatéralement de d'exonérer de ses obligations. Il a dû vous envoyer un courrier sollicitant pour diverses raisons une suspension de l'indexation.

Quoiqu'il en soit, il convient de rappeler les règles de base :

- article 1103 du code civil : Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits ;
- article L145-33 du code de commerce : Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative ;
- articles L145-37 et L145-38 du code de commerce : les baux peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties tous les trois ans et lors du renouvellement du bail.

Je comprends que le bail stipule une indexation sur l'ILC. Le bailleur doit s'y conformer. S'il ne le fait pas spontanément, il faut le lui rappeler. L'ILC est donné sur le site de l'INSEE.

Cela n'empêche pas que le preneur, s'il estime que la valeur locative des locaux loués n'a pas évolué comme l'indice, de demander une révision du loyer. Celle-ci se fait soit à l'amiable, éventuellement après saisine de la commission départementale de conciliation, soit sur décision judiciaire.

Un logement situé dans une résidence-service est un local construit en vue d'une seule utilisation (local monovalent). Comme en dispose l'article R145-10 du code de commerce, sa valeur locative peut être évaluée selon les usages propres à l'exploitation des résidences-services et non selon les règles générales énoncées à l'article L145-33. En ce cas, l'évolution du loyer n'est pas plafonnée selon les règles de l'article L 145-34.

Par **Rambotte**, le **11/01/2025** à **05:57**

Bonjour.

J'ai un contrat de bail commercial en résidence de service où la révision est tous les 3 ans. Vérifiez dans votre contrat.

Par **Lingénu**, le **11/01/2025** à **10:29**

Dans tous les baux commerciaux le loyer peut être révisé tous les trois ans à la demande d'une des parties afin qu'il corresponde ou se rapproche de la valeur locative. Cette révision triennale est menée contradictoirement en vue d'un accord des parties. C'est une disposition d'ordre public.

En plus de la révision triennale, le bail peut contenir une clause dite d'échelle mobile indexant le loyer sur un indice qui n'est pas obligatoirement l'ILC.

Les deux mécanismes s'additionnent. La clause d'échelle mobile a normalement pour effet de faire varier annuellement le montant du loyer. Il n'y a rien d'illégal à stipuler une indexation à effet triennal mais cela n'a guère de sens.