

Le loyer du bail commercial est révisable trois ans après le renouvellement

Description

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)

[Modèle d'avenant au bail commercial](#)

Date de révision du loyer après le renouvellement du bail commercial

Dans un récent arrêt du 8 septembre 2016, la Cour de cassation a estimé que le loyer d'un [bail commercial](#) (sans [clause d'échelle mobile](#)) était révisable ou modifiable 3 ans après la date de renouvellement du bail commercial.

Cet arrêt est intéressant car **dans le cas d'espèce, la fixation du nouveau loyer était postérieure à la date de renouvellement**. Il permet d'étudier le cas de la révision du loyer lorsque le nouveau loyer du bail commercial renouvelé est fixé après la date de renouvellement du [contrat de location](#).

Les cas fréquents des montants de loyers fixés après la date de renouvellement du bail commercial

Le renouvellement de la durée du bail commercial peut s'effectuer de manière concertée à la demande du locataire ou du bailleur. Ils peuvent se mettre d'accord sur l'ensemble des termes du renouvellement et signer dès lors un [avenant de renouvellement du bail commercial](#).

Cependant, il est fréquent que le bailleur offre le renouvellement du bail, avec une proposition de nouveau loyer. Le locataire peut accepter le renouvellement sans pour autant accepter le nouveau loyer. Si le bailleur refuse le renouvellement du bail

portant sur les locaux commerciaux ou lorsqu'il reprend les locaux loués, il est tenu de payer au locataire une [indemnité d'éviction](#), à condition qu'il remplisse les conditions du droit au renouvellement du bail.

A noter que [les augmentations de loyer](#) devront continuer à suivre le régime propre qui leur est applicable au titre du bail commercial (augmentation triennale plafonnée du loyer ou, du fait d'une clause d'échelle mobile qui y serait stipulée, selon une fréquence plus courte).

Dès lors, un litige pourra naître entre les parties. Elles pourront se tourner vers la commission départementale de conciliation. Faute de conciliation, le tribunal de grande instance sera compétent pour trancher le litige.

Il arrive qu'au terme de la procédure judiciaire, un nouveau loyer soit fixé, mais sans rétroactivité (notamment si le bailleur a tardé à proposer un nouveau loyer et qu'il est ainsi fautif). Dès lors, la date d'effet du nouveau loyer que le locataire devra payer peut être judiciaire fixée à une date ultérieure à la date de renouvellement du bail commercial.

Bon à savoir : La modification des [facteurs locaux de commercialité](#) du bail permet de [déplafonner le montant du loyer](#).

La question de la période de variation d'indice en cas de loyer fixé après la date de renouvellement du bail commercial

Pour rappel, en l'absence de clause d'échelle mobile, le loyer du bail commercial est révisable tous les 3 ans, sur la base de la variation de l'indice applicable (ILC ou ILAT, selon le cas).

Dans le cas d'espèce qui a donné lieu à l'arrêt de la Cour de cassation, la modification du loyer intervenait ainsi 3 ans après la date de renouvellement du bail commercial.

Le locataire a toutefois estimé que la période de référence pour apprécier la variation de l'indice sur lequel le loyer était indexé devait être celle comprise entre la date du nouveau loyer et la date de révision du loyer.

Il voulait ainsi se référer à l'indice de référence à la date d'effet du nouveau loyer et non pas à celui de la date de renouvellement du bail. Ce dernier cas le conduisait en effet à subir une augmentation de loyer plus élevée.

Il se prévalait à ce titre des dispositions de l'[article L. 112-1 du Code monétaire et financier](#) qui dispose qu'*“est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision.”*. Ainsi, il n'est en principe pas possible de se référer à une variation d'indice sur une période plus longue que la période entre la fixation du loyer et sa révision.

Or en l'espèce, la période qui s'était écoulée entre le nouveau loyer et sa date de renouvellement était bien, en effet, inférieure à la période écoulée entre la date de renouvellement du bail commercial et la date de révision du loyer (3 ans).

Réponse de la cour : la période de variation court depuis la date de renouvellement

La Cour de cassation a toutefois estimé qu'il fallait bien **tenir compte de la variation de l'indice entre la date de renouvellement et la date de révision du loyer (3 ans)**, puisque c'était la règle applicable dans le régime légal du bail commercial.

Dès lors, **la Cour a écarté l'application de l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier**, estimant qu'il n'avait pas vocation à s'appliquer à un bail commercial ne prévoyant pas de clause d'échelle mobile.

Ainsi, **après un renouvellement de bail commercial, le loyer est révisé tous les 3 ans, quelle que soit sa date de fixation**, et sa variation est appréciée sur la base de la période de variation de l'indice entre la date de renouvellement et la date de révision du loyer.

Bon à savoir : Il est également possible d'insérer une [clause d'indexation](#) dans le bail commercial pour prévoir à l'avance la révision du loyer. Cette clause ne pourra pas toutefois ne jouer qu'à la hausse.