

NEWSLETTER

LA FIXATION ET LA RÉVISION DES LOYERS COMMERCIAUX

Le loyer est un élément essentiel du bail commercial, il constitue l'obligation principale du locataire envers le bailleur. La détermination du loyer au stade de la conclusion du bail commercial apparaît très libre entre les parties, alors que la réglementation sur les révisions ultérieures est plus limitée.



La détermination du loyer lors de la conclusion du bail commercial

La réglementation laisse libre la fixation du loyer initial entre les parties, qu'il s'agisse du montant ou des modalités de paiement. Ce paiement peut parfaitement être réalisé à titre mensuel (comme la grande majorité des baux existants), ou trimestriel, ou même encore versé à l'avance.

Le montant minimum d'un loyer n'est pas défini par la loi. Il est déterminé librement par le propriétaire, dans le respect du marché local et des éventuels dispositifs d'encadrement des loyers. En zone tendue, par exemple, le loyer ne peut pas être supérieur à un montant maximum défini par décret. Toutefois, il convient de noter que fixer un loyer trop bas peut entraîner des conséquences fiscales pour le propriétaire. En effet, en cas de loyer anormalement bas, l'administration fiscale peut requalifier l'opération en donation déguisée et réclamer le paiement de droits de donation.

Le loyer peut être dit fixe, ce qui est le plus courant. Il peut également être variable, c'est-à-dire lié à une clause dite « clause-recettes » qui fait varier le loyer en fonction de la rentabilité de l'activité. Enfin, il peut être mixte en mélangeant ces deux modalités.



La révision du loyer pendant le bail

Le loyer peut faire l'objet d'une révision en cours de bail dans deux cas de figure :

- Lorsque les parties ont établi dans le bail une clause dite « clause d'indexation » ;

- Tous les 3 ans, même sans clause dans le bail ;
- En cas de renouvellement du bail.

➔ La révision du loyer par la clause d'indexation

Une clause d'indexation a pour objet de faire évoluer automatiquement le loyer fixé à l'origine, selon une périodicité convenue par les parties (annuelle par exemple).

➔ La révision triennale du loyer

En cours de bail, lorsque le loyer ne correspond plus à la valeur réelle du local, les parties ont légalement l'opportunité de procéder à une révision du bail, sans besoin de mentionner une quelconque clause au sein du bail. Cependant, cette révision légale n'est possible que tous les 3 ans et selon une formule de calcul légalement établie.

➔ La révision du loyer en cas de renouvellement du bail

A l'expiration du bail commercial, les parties peuvent décider de le renouveler, et la loi leur offre la possibilité de fixer librement un nouveau loyer.

*Ces mesures vous intéressent et vous souhaitez en savoir plus ?
Votre cabinet d'expertise comptable est là pour vous conseiller et vous accompagner, alors n'hésitez plus, contactez-nous !*