L'article L. 145-39 du Code de commerce dispose que :

« En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, ***si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile****, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve* ***augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire****.*

La variation de loyer qui découle de cette révision ***ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente*** *».*

Qu'est-ce que la révision du loyer indexé ?

La révision du loyer indexé est la possibilité offerte aux parties de solliciter la fixation du loyer à la valeur locative en cours de bail.

La demande de révision peut donc être adressée dès que le loyer, précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire, a varié, à la hausse ou à la baisse, de plus de 25 % par le jeu de la clause d'échelle mobile.

Quel est l'intérêt de solliciter la révision du loyer indexé pour les parties ?

Le bailleur et le preneur peuvent y trouver un intérêt :

- S'agissant du bailleur, cela lui permet d'obtenir une augmentation du loyer si la valeur locative est supérieure au loyer en cours ;
- S'agissant du preneur, cela lui permet d'obtenir une baisse de loyer si la valeur locative est inférieure au loyer en cours.

Quelle est la différence avec les autres modes de révision ?

La révision de l'article L145-39 du code de commerce doit être distinguée de la

révision triennale légale de l'article L145-38 du Code de commerce.

La révision triennale légale peut s'appliquer à tous les baux commerciaux à l'exception de ceux stipulant un loyer à double composante, tandis que la révision de l'article L. 145-39 ne s'applique qu'aux baux stipulant une clause d'indexation.

L'article L.145-39 ne doit également pas être confondu avec la clause d'indexation qui un mode contractuel de variation du loyer en fonction d'un indice.

Peut-on réviser le loyer de base en présence d'une clause de loyer variable sur le fondement de l'article L. 145-39 du Code de commerce ?

Si le loyer minimum garanti ou loyer de base peut faire l'objet d'une indexation, il ne peut, **sauf clause contraire**, faire l'objet d'une révision en application des dispositions de l'article L. 145-39 du Code de commerce.

La jurisprudence considère que la fixation du loyer révisé d'un bail stipulant un lover variable échappe à ces dispositions et n'est régie que par les stipulations contractuelles.

L'article L145-39 du Code de commerce est-il d'ordre public ?

L'article L. 145-39 est d'ordre public tout comme l'article L145-38 du Code de commerce.

Quelles sont les conditions pour demander la révision du loyer indexé ?

La révision du loyer indexé peut être demandée tant par le bailleur que le preneur selon que la valeur locative est supérieure ou inférieure au loyer indexé.

La révision du loyer indexé peut être demandée sans délai et **chaque fois que** par le jeu de la clause de l'indexation, le loyer a augmenté ou diminué de plus de 25 % par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judicaire.

La variation de plus de 25 % s'apprécie donc par rapport :

- au loyer initial,
- au loyer modifié d'un commun accord par les parties,
- au loyer précédemment révisé sur le fondement des articles L. 145-38 ou L. 145-39 du Code de commerce.

La variation de plus de 25 % s'opère uniquement en fonction de la variation du loyer, et non des charges et taxes, ni du droit d'entrée s'il est qualifié d'indemnité.

La demande de révision peut intervenir dès que le seuil de 25 % est atteint et à tout moment tant que le loyer n'est pas redescendu sous le seuil.

L'article L 145-39 du Code commerce est-il applicable si le bailleur n'applique pas la clause d'indexation ?

La révision du loyer indexé peut être demandée même si le bailleur n'a pas appliqué la clause d'indexation.

Quelles est le formalisme de la demande de révision ?

La demande doit être formée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire et doit, à peine de nullité, préciser le montant qui est sollicité.

Qu'est-ce que le lissage dit « plafonnement du déplafonnement » ?

En cas d'augmentation de loyer, cette dernière sera plafonnée et ne pourra

dépasser chaque année 10 % du dernier loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En cas de désaccord des parties sur le loyer révisé, quelle est la procédure à engager ?

En cas de désaccord, seul le juge des loyers commerciaux est compétent pour adapter le loyer à la valeur locative.

Il s'agit d'une procédure sur mémoires.

Le nouveau loyer s'appliquera à compter rétroactivement de la date de la demande de révision.

Est-il possible de cumuler les actions en révision ?

Si les conditions des deux actions en révision sont réunies simultanément, les parties peuvent opter pour mettre en œuvre l'une ou l'autre.

Actuellement, l'évolution actuelle de l'ILC ou l'ILAT ne permet pas encore de demander la révision du loyer fondée sur l'article L. 145-39, mais si le loyer est indexé sur l'indice ICC, il est possible d'en demander la révision.

Les variations de cet indice sont de :

- 3ème trimestre 2013 (+26,36 %), 2014 (+25,20 %) et 2015 (+26,68 %)
- 4ème trimestre 2012 (+25,20%) ,2013 (+27,06 %), 2014 (+26,28 %)
- 1er trimestre 2012 (+28,45%), 2013 (+26,18%),2014 (26,03%),2015 (+27,27%) ou 2016 (+28,61%)