Au cours du bail, le loyer peut subir plusieurs variations. L'article L145-38 du code de commerce prévoit l'une d'elles. Il offre la possibilité au bailleur et au locataire de demander la révision du loyer lorsque celui-ci est appliqué depuis au moins trois ans.

Quelle est la différence entre la révision et l'indexation du loyer ?

A la différence de l'indexation qui est un mécanisme contractuel de variation du loyer, la révision est un mécanisme légal. Ainsi, la révision peut intervenir en dehors de toutes stipulations contractuelles.

De plus, alors que l'indexation joue automatiquement selon la périodicité déterminée contractuellement, la révision doit être demandée.

Bien que les deux mécanismes soient distincts, ils peuvent se cumuler. Ainsi, le loyer indexé peut lui-même faire l'objet d'une révision.

La révision triennale s'applique-t-elle à tous les baux ?

Les loyers de tous les baux commerciaux soumis au statut peuvent bénéficier de la révision triennale à l'exception des baux assortis d'une clause recette, c'est-à-dire une clause prévoyant un loyer binaire avec une partie variable en fonction du chiffre d'affaires.

Peut-on contractuellement déroger à la révision triennale ?

Les dispositions de l'article L145-38 du code de commerce sont d'ordre public. Ainsi, toute clause contraire sera réputée non écrite.

Qui peut faire la demande de révision ?

La révision triennale peut être demandée par l'une ou l'autre des parties au bail par lettre recommandée avec accusé réception ou par acte extrajudiciaire.

A peine de nullité, elle doit contenir le prix demandé.

En pratique l'indice permettant de fixer le loyer n'est pas connu au moment de la demande, de sorte qu'il convient d'inscrire un montant provisoire.

Quelle est la condition de recevabilité d'une demande en révision ?

La demande de révision est assujettie à une condition de recevabilité tirée de l'écoulement du temps. En effet, la révision du loyer ne peut être mise en œuvre que si le loyer est applicable **depuis au moins trois ans,** c'est-à-dire au moins trois ans et un jour. A delà, la demande de révision peut être formée à tout moment.

Quel est le point de départ du délai ?

Pour la première demande après la conclusion du bail initial ou renouvelé, le délai de trois ans et un jour commence à courir à compter de la prise d'effet du bail initial ou renouvelé.

Pour les demandes ultérieures, la révision peut être demandée trois ans et un jour après la dernière modification du loyer, que ce dernier ait été modifié conventionnellement ou à la suite d'une précédente révision triennale.

Quelle est la conséquence d'une demande notifiée prématurément ?

Si une demande en révision est formée prématurément, elle nulle et de nul effet.

Comment déterminer le montant du loyer révisé ?

Le loyer ne peut excéder la variation de l'indice ILC ou l'ILAT selon l'activité exercée, c'est-à-dire qu'il doit être plafonné.

Pour le calcul du loyer plafonné, il sera renvoyé à la fiche de mars 2024 sur le calcul du loyer plafonné en renouvellement ou en révision.

Quelles sont les conditions pour une fixation du loyer révisé à la valeur locative ?

Pour que le loyer soit fixé à la valeur locative, il faut réunir deux conditions : une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entrainé une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

La modification doit être **intervenue durant la période concernée** c'est-à-dire entre la date d'effet de la dernière fixation du loyer et la date de la demande de révision.

Si le loyer est fixé à la valeur locative, les augmentations ne pourront être supérieures à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Le plafond s'applique-t-il automatiquement ?

Le loyer révisé doit être fixé **dans la limite** du loyer résultant de la variation des indices qui constitue « ***le plafond*** » et dans la limite du loyer en cours, qui constitue « ***le plancher*** ».

Cette double limite peut être représentée comme suit :
- **Valeur locative > au loyer plafonné = loyer plafonné**
- **Loyer plafonné > Valeur locative > loyer en cours = valeur locative**
- **Valeur locative < loyer en cours = loyer en cours**

Le loyer en cours est le loyer indexé en présence d'un bail stipulant une clause

d’accession.

Quelle est la date d’effet du loyer révisé ?

Le loyer révisé prend effet à la date de la demande en révision, sans effet rétroactif.

En cas de LRAR la date prise en compte sera la date d’expédition et non la date de réception de la demande.