

octobre 2009

---

**Révision judiciaire des loyers commerciaux comportant une clause d'échelle mobile**  
**7 questions-réponses**

---

Dans les contrats de location soumis au statut des baux commerciaux, les parties ont la faculté de déroger au principe de la révision triennale en indexant automatiquement le montant du loyer en fonction de l'évolution d'un indice qu'elles choisissent. Afin d'éviter que les circonstances économiques n'entraînent un montant de loyer sans rapport avec la valeur locative, **la loi a prévu un mécanisme de révision** permettant de demander la fixation du loyer à la valeur locative.

L'indice le plus fréquemment utilisé, l'Indice du Coût de la Construction (ICC), a, ces dernières années, considérablement augmenté et **les conditions de mise en œuvre de la demande de révision sont, le plus souvent, réunies.**

**1. Quels baux sont révisibles à la baisse ou à la hausse ?**

Aux termes de l'article L.145-39 du code de commerce, « (...) *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* ». **Sont donc concernés les baux commerciaux assortis d'une clause d'échelle mobile.**

**2. Qu'est-ce qu'une clause d'échelle mobile ?**

La clause d'échelle mobile est un mécanisme d'indexation automatique du loyer en fonction d'un indice et d'une périodicité prévus par les parties. En pratique, toutes les clauses prévoyant une indexation annuelle **automatique** du loyer peuvent être qualifiées de clause d'échelle mobile.

**3. Quelle augmentation ou diminution ?**

Le loyer doit avoir, par le seul jeu de l'indice, augmenté (ou diminué) de plus d'un quart.

**4. Quel est le loyer de référence ?**

Il s'agit du montant du loyer précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire (et non le loyer fixé par application du dernier indice).

Exemple :

	Loyer	Par an	Depuis l'origine
Loyer d'origine	100 000	-	-
Après 1 an	116 000	16 %	16 %
Après 2 ans	130 000	12 %	30 %

Le loyer a augmenté de plus d'un quart dès la 2<sup>ème</sup> année (100.000 à 130.000 soit + 30 %) et une demande de révision peut être formée.

**5. Quel délai ?**

Aucune condition de délai n'est posée. La demande de révision peut, en conséquence, être formée à tout moment par l'une ou l'autre partie.

**6. Sous quelle forme ?**

En l'absence de précision légale, les tribunaux retiennent que la demande est formée conformément aux dispositions de l'article R145-20 du code de commerce, c'est-à-dire par **acte d'huissier ou par lettre recommandée** avec demande d'avis de réception. La demande précise, à **peine de nullité**, le montant du loyer demandé.

**7. Comment le loyer révisé est-il fixé ?**

En l'absence d'accord, le juge des loyers commerciaux doit être saisi. Il fixera le loyer à sa **valeur locative au jour de la demande**, valeur qui peut être inférieure ou supérieure au loyer initial ou renouvelé. Cette valeur prendra **effet rétroactivement** à compter de la demande de révision.

A noter, le prix judiciairement fixé doit s'inscrire dans **les limites du loyer demandé, même si la valeur locative est inférieure** (dans le cas d'une demande de diminution) ou supérieure (dans le cas d'une demande d'augmentation). Le locataire (ou le bailleur) a donc tout intérêt à proposer la demande la plus basse (ou la plus haute) possible.

*Catherine Nelken et Detlev Kühner se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.*