

## 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 choisi par les parties est laissé à la libre appréciation des parties. Seul un prix apparaissant modique est susceptible d'être remis en cause par les juges, et seulement en cas de contestation par l'une des parties.

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.