

# NORDEN

ASSOCIATION D'AVOCATS

121, avenue des Champs Elysées

[www.norden.fr](http://www.norden.fr)

## Droit immobilier

### La Lettre de NORDEN Association d'avocats

#### **BAUX COMMERCIAUX : HAUSSE DES LOYERS ET DEPLAFONNEMENT**

Alors que le Sénat vient d'adopter, dans la nuit du 10 juillet 2008, le projet de loi de modernisation de l'économie, comportant une mesure qui valide l'accord passé entre plusieurs fédérations de propriétaires et de locataires sur l'instauration d'un nouvel indice de révision des loyers (IRL) qui devrait permettre, à l'avenir, d'éviter d'importantes variations annuelles liées à la forte hausse ces dernières années de l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC), la question du déplafonnement liée à l'augmentation du loyer de plus de 25% par rapport au loyer initial est toujours d'actualité.

On rappellera en effet que lorsque le bail est assorti d'une faculté de révision annuelle (clause d'échelle mobile) et non triennale du loyer, le propriétaire peut à tout moment sortir de la règle du plafonnement en fonction de l'ICC en établissant une augmentation (ou une diminution) du loyer de plus d'un quart par rapport au loyer initial (article L 145-39 du Code de Commerce).

Compte tenu de l'importante évolution de l'indice du coût de la construction au cours des dernières années, la plupart des baux consentis avant 2002 sont concernés par cette disposition et peuvent donc faire l'objet d'une demande de fixation du loyer à leur valeur locative.

Cette demande peut émaner tant du bailleur, s'il estime que le montant du loyer renouvelé n'est pas conforme au marché, que du locataire s'il estime que le prix du loyer acquitté est excessif.

Cette action en révision peut être engagée sans aucune condition de délai et sans même attendre la fin de la période prévue par la clause d'échelle mobile, par une simple lettre recommandée ou un acte d'huissier de justice, qui doit préciser le montant du loyer demandé ou offert (article R 145-20 du Code de Commerce).

En cas de contestation sur la valeur locative, l'action est portée devant le Président du tribunal de grande instance qui statue dans le cadre de la procédure habituelle sur mémoire.

Nos conseils et suggestions :

- vérifier si vous pourriez éventuellement vous prévaloir de cette cause de déplafonnement, en contrôlant le montant de l'augmentation de votre loyer par rapport au loyer d'origine ;
- dans l'affirmative, faire réaliser une estimation de la valeur locative des biens loués, afin de déterminer s'il est de votre intérêt de vous prévaloir ou non de cette cause de déplafonnement,
- pour les bailleurs, s'assurer avant de faire application de la révision en fonction de l'ICC, que celle-ci ne vous fait pas entrer dans le champ de l'article L 145-39 du Code de Commerce et ne vous expose pas à une demande de votre locataire de révision du loyer à sa valeur locative.

\* \* \*  
\* \*

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter Véronique REHBACH, Avocat, au Barreau de Paris, au 01 72 71 85 59 ou à son adresse email : [rehbach@norden.fr](mailto:rehbach@norden.fr).