



**VOUS VOUS APPRETEZ A VISUALISER
UN EXTRAIT DE DOCUMENT NETPME**

AVERTISSEMENT :

Cette page constitue un extrait de document commercialisé par NetPME. Il vous est communiqué afin de vous aider à visualiser son contenu.

Cet extrait ne peut être utilisé seul, à l'exclusion du reste du document.

Il est important de préciser que si la demande est formulée avant l'expiration de la période triennale, elle ne produit aucun effet (même si elle prévoyait une date de prise d'effet postérieure à la nouvelle période triennale).

En revanche, le bailleur peut parfaitement tarder à solliciter une révision du loyer après l'expiration de la période triennale, mais le point de départ du nouveau loyer sera la date de la demande de révision. Il n'est donc pas possible de prévoir la rétroactivité du nouveau loyer.

2. Modalités de la révision

L'article L 145-38 du Code de commerce dispose :

« Par dérogation aux dispositions de l'article [L. 145-33](#), et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article [L. 112-2 du code monétaire et financier](#), intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. ».

Ainsi, deux cas de figure peuvent se présenter selon que la valeur locative du bien loué a ou non varié de plus de 10% en raison d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité.

1^{er} cas :

Variation de la valeur locative de plus de 10 % en raison d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité.

Sont par exemple considérés comme modification matérielle des facteurs locaux de commercialité : l'importance des constructions environnantes nouvelles, le percement de voies, la modification des conditions d'accès au commerce, la création d'un parking, d'une voie piétonne, l'ouverture d'une station de métro, etc. (en revanche, ni la hausse des loyers pratiquée dans le voisinage, ni l'augmentation du chiffre d'affaires du locataire ne constituent une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité).

Dans ce cas, le loyer est déplafonné et fixé à la valeur locative réelle, indépendamment de l'évolution de l'indice du coût de la construction.

Si les parties ne parviennent pas à un accord, il s'ensuivra une procédure judiciaire au cours de laquelle un expert sera probablement désigné.

La lettre proposée ci-après ne s'applique pas dans ce 1^{er} cas

2^{ème} cas :

Absence de variation de la valeur locative de plus de 10 % en raison d'une modification