

## Quand le loyer peut-il être révisé ?

Date de mise à jour : 28/05/2009

### Points clés

Le loyer peut évoluer à plusieurs périodes en cours de bail et au moment du renouvellement.

Remarque : suite à la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 (dit **eME**), le Code de commerce prévoit que le loyer d'un bail commercial peut être indexé sur la variation de l'indice national du coût de la construction ou, pour des activités commerciales définies par décret, sur la variation de l'indice trimestriel de loyers commerciaux publié dans des conditions fixées par ce même décret par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Par conséquent, l'indice des loyers commerciaux (ILC) n'est pas applicable tant que le décret d'application n'est pas paru.

### I. TOUS LES TROIS ANS

Une révision n'est possible que si un délai d'au moins trois ans s'est écoulé depuis :

- soit la date d'entrée en jouissance du locataire en cas de bail d'origine ;
- soit la date du point de départ du bail renouvelé ;
- soit la date de prise d'effet de la précédente révision.

La révision ne peut être demandée qu'à compter du premier jour de la nouvelle période de trois ans et toute requête faite avant l'expiration de la période triennale est nulle.

Exemple : un bail a été signé, par acte sous seing privé, le 1er juin 2006. Le propriétaire ne pourra envoyer une demande de révision qu'à compter du 2 juin 2009.

Cette demande doit être signifiée par acte d'huissier ou adressée par lettre recommandée avec accusé de réception et préciser le montant du loyer demandé (voir [La fixation du loyer est-elle libre ?](#)).

**Attention : le propriétaire qui ne se manifeste pas au moment de la période triennale n'est pas déchu de ses droits car la révision peut être demandée à n'importe quel moment (au-delà de l'expiration des trois années). Le nouveau loyer n'est alors applicable qu'à compter de la demande et aucun rappel de loyer pour la période écoulée depuis l'échéance ne peut être exigé. Le nouveau montant est fixé en fonction de l'indice du coût de la construction du trimestre au cours duquel la demande en révision a été formée ou, s'il s'applique, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Le nouveau délai de trois ans ne court qu'à compter de la demande du propriétaire.**

Exemple : dans l'exemple précédent, le propriétaire omet de faire la demande de révision en 2009. Il la présente le 1er février 2010. La révision suivante ne pourra avoir lieu qu'à compter du 2 février 2013.

## II. PAR LE BIAIS DE LA CLAUSE D'INDEXATION OU D'ÉCHELLE MOBILE

Par dérogation aux dispositions relatives à la révision légale (c'est-à-dire la révision triennale), les parties ont pu convenir d'une autre technique de révision du loyer en insérant dans le bail une clause d'indexation ou d'échelle mobile. Le loyer est alors automatiquement indexé en fonction de la variation de l'indice mentionné dans le contrat (voir [La fixation du loyer est-elle libre ?](#)).

**Attention : à la différence de la révision triennale, le nouveau loyer est exigible immédiatement sans que le propriétaire ou le locataire ait à formuler une demande en révision. La périodicité est librement déterminée par les parties. Dans la majorité des cas, il s'agit d'une révision annuelle.**

Le fait pour le propriétaire de ne pas se prévaloir immédiatement (même pendant plusieurs années) de la clause d'indexation ne vaut pas pour autant renonciation de sa part à demander une augmentation. Il peut exiger du locataire un rappel de loyer à tout moment, et ce pendant une période de cinq ans qui court à compter du jour où la révision aurait dû être mise en œuvre.

## III. AU MOMENT DU RENOUVELLEMENT

Six mois au moins avant l'expiration du bail, le propriétaire doit, en principe, notifier au locataire un congé, par acte d'huissier, et proposer éventuellement le renouvellement du bail. À cette occasion, une augmentation de loyer peut être demandée en respectant la réglementation en vigueur (voir [La fixation du loyer est-elle libre ?](#)).

### **Infogreg, la réponse à vos questions juridiques :**

- **par téléphone au 08 99 705 100** (1,35 euro TTC par appel + 0,34 euro/min), du lundi au vendredi de 9h à 12h45 et du lundi au jeudi de 13h45 à 17h30 pour toutes les questions juridiques d'ordre général.
- **dans le cadre d'un entretien téléphonique personnalisé** avec nos experts pour une aide à la décision.
- **par Internet : [www.infogreg.ccip.fr](http://www.infogreg.ccip.fr)**