

www.lavieimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 1/2

[Visualiser l'article](#)

Loyer de renouvellement : de certains effets paradoxaux de la loi Pinel...



Christophe Sciot-Siegrist

Biographie Christophe Sciot-Siegrist est associé au sein du bureau de Paris d'Eversheds Sutherland, où il coordonne le département Droit immobilier. Bilingue français/anglais, Christophe gère les différentes composantes du droit immobilier, y compris l'acquisition d'immeubles bâtis ou à bâtir, les portefeuilles ...Lire la suite

Christophe Sciot-Siegrist et Olivier Guinard, respectivement associé et consultant au sein du bureau de Paris d'Eversheds Sutherland, reviennent sur les clauses qui touchent au loyer de renouvellement et plus précisément à un loyer minimum garanti dans les baux commerciaux.

Nous avons écrit dans une précédente chronique mise en ligne le 21 avril 2017 que nonobstant l'émergence de différentes mesures législatives et réglementaires dont le but est de protéger la partie considérée comme la plus faible dans les relations contractuelles, la pratique n'a de cesse que de vouloir « contre balancer » ces effets protecteurs.

Nous avons ainsi pris l'exemple des clauses qui spécifient le métrage des locaux considérés en y ajoutant la mention « quote-part de parties communes incluse », et nous en avons synthétisés les conséquences (négatives) en résultant pour les preneurs.

Mais d'autres clauses s'inscrivent dans la même lignée et pourraient aussi être utilement soulignées, notamment celles qui touchent au loyer de renouvellement et plus précisément à un loyer minimum garanti dans les baux commerciaux.

www.lavieimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

Il s'agit ici pour les bailleurs de vouloir déroger aux dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce qui prévoient que le loyer du bail renouvelé est calculé sur la base de la variation de l'indice Insee sur la période considérée sauf cause de déplafonnement (durée du bail à renouveler supérieure à neuf ans, modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, etc.).

Précisément, la volonté de dérogation affichée par les bailleurs vise à se démarquer des règles applicables en matière de détermination de la valeur locative, règles qui, on le rappelle, ne sont pas d'ordre public, à l'inverse de celles applicables en matière de révision du loyer.