

Plafonnement

Note juridique

Lors du renouvellement du bail commercial, la fixation du loyer constitue une étape importante au cours de laquelle les parties peuvent rencontrer des difficultés. Néanmoins, le législateur a limité l'évolution de ce nouveau loyer en instituant un mécanisme de plafonnement applicable dans certaines conditions.

Lors du **renouvellement du bail commercial**, la fixation du loyer constitue une étape importante au cours de laquelle les parties peuvent rencontrer des difficultés. En principe, le nouveau loyer correspond à la **valeur locative de l'immeuble**. Il s'agit du prix que le bailleur est susceptible de retirer de la location de son immeuble.

Le législateur a établi plusieurs critères permettant de la déterminer :

- les caractéristiques du local : surface, commodité d'accès pour le public, état d'entretien ;
- la destination des lieux ;
- les obligations respectives des parties ;
- les facteurs locaux de commercialité : importance de la ville, rue, moyens de transport ;
- les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

Cependant le législateur a limité l'évolution de ce nouveau loyer en instituant un mécanisme de **plafonnement** applicable dans certaines conditions. Ce mécanisme connaît des **exceptions**, le plafonnement ne sera alors plus applicable.

En cas de litiges, les parties ont la possibilité de saisir la Commission Départementale de Conciliation en matière de baux d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal.

1. Le mécanisme du plafonnement

A. Champ d'application

Le plafonnement s'applique aux :

- baux renouvelés dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans ;
- baux renouvelés tacitement après la date d'expiration du bail mais dont la durée globale n'excède pas douze ans.

Il faut également comparer la valeur locative au plafond. Si la valeur locative est supérieure au plafond, le plafond s'applique. Dans le cas contraire, le loyer est fixé en fonction de la valeur locative.

Remarque : le plafond ne s'applique pas automatiquement, les parties peuvent prévoir une clause faisant échec au plafonnement.

B. Calcul du loyer plafonné

► Choix de l'indice applicable

Avant l'entrée en vigueur de la loi dite « Pinel », les parties avaient la faculté de choisir entre deux indices :

- l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE
- l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Depuis le 18 juin 2014, le législateur a supprimé l'ICC comme indice de référence et lui a substitué l'ILC et l'ILAT (indice trimestriel des loyers des activités tertiaires) dont l'application est obligatoire. Le choix de l'un ou de l'autre de ces indices dépend de l'activité exercée.

► Formule à appliquer

Il faut tenir compte de deux indices :

- l'indice de référence : mentionné dans le contrat ou, à défaut, le dernier indice publié lors du renouvellement ;
- l'indice de base : indice trimestriel publié neuf ans antérieurement à l'indice retenu ci-dessus ou à la date initiale du bail.

Le montant du nouveau loyer sera alors déterminé en procédant au calcul suivant :

$$(\text{Loyer initial} \times \text{indice de référence}) / \text{Indice de base}$$

Remarque : les indices sont publiés avec un décalage de 6 mois, ainsi l'indice du 1er trimestre 2018 est publié en juillet 2018.

Illustrations

Si l'indice de référence est indiqué, il y a lieu de prendre l'indice référencé et l'indice correspondant 9 ans plus tôt.

Exemple 1 : Un bail de neuf ans a pris effet le 1er avril 2009, l'indice retenu au contrat comme base de l'indexation est celui du 1er trimestre et le loyer annuel était de 100 000 €. Au moment du renouvellement au 1er avril 2018, l'augmentation du loyer renouvelé sera calculée en fonction de l'évolution de l'indice du 1er trimestre 2009 par rapport à celui du 1er trimestre 2018 :

$$\text{Loyer plafonné} = (100\,000 \text{ €} \times \text{indice 1er trimestre 2018}) / \text{Indice 1er trimestre 2009}$$

Si l'indice de référence n'est pas précisé, il y a lieu de prendre en compte le dernier indice publié à la date d'effet du bail renouvelé et l'indice correspondant 9 ans plus tôt.

Exemple 2 : Un bail de neuf ans a pris effet le 1er avril 2009, aucun indice n'est retenu. Le loyer annuel était de 100 000 €. Au moment du renouvellement au 1er avril 2018, le dernier indice publié sera celui du 3e trimestre 2017. Le montant du loyer renouvelé sera donc déterminé par la variation entre l'indice applicable le 3e trimestre 2017 et le 3e trimestre 2009.

$$\text{Loyer plafonné} = (100\,000 \text{ €} \times \text{indice 3e trimestre 2017}) / \text{Indice 3e trimestre 2009}$$

Si le renouvellement est postérieur à l'échéance du bail, la variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Exemple 3 : Un bail a été conclu pour une période de neuf années, à compter du 1er septembre 2008. Le bail expire le 31 août 2017 et s'est poursuivi par tacite reconduction jusqu'au 31 mars 2018. Le dernier indice publié à la date du renouvellement est celui du 3e trimestre 2017. Le montant du loyer renouvelé sera donc déterminé par la variation entre l'indice applicable le 1er trimestre 2008 et le 3e trimestre 2017.

$$\text{Loyer plafonné} = (100\,000 \text{ €} \times \text{indice 3e trimestre 2017}) / \text{Indice 1er trimestre 2008}$$

Remarque : dans ce dernier cas, la durée ne doit excéder 12 années.

2. Les exceptions au mécanisme du plafonnement

Le mécanisme du plafonnement du loyer du bail renouvelé est inapplicable :

- lorsque la durée contractuellement prévue du bail à renouveler était supérieure à 9 ans ;
- lorsque le bail d'une durée initiale de 9 ans s'est poursuivi tacitement pour une durée supérieure à 12 ans ;
- lorsque le nouveau bail est conclu pour une durée supérieure à 9 ans ;
- lorsque les parties sont d'accord pour fixer le nouveau loyer à la valeur locative ;
- lorsqu'une des parties peut faire état d'une modification des éléments servant à déterminer la valeur locative telle qu'une modification des caractéristiques du local ;
- soit en présence de locaux ayant une affectation particulière : bureaux, locaux monovalents, terrains nus.

3. Contentieux : instauration d'une instance de conciliation

Les litiges nés de l'application de ces dispositions peuvent être soumis à une Commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La Commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis dans un délai de trois mois. Si elle ne respecte pas ce délai, elle sera dessaisie de l'affaire. Si le juge est saisi parallèlement à la Commission compétente par l'une ou l'autre des parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la Commission n'est pas rendu. Cependant, le juge peut également être saisi directement.



Contacter le service juridique

juridique@alsace.cci.fr

03 88 75 25 23

www.alsace-eurometropole.cci.fr