

Newsletter – Mai 2015

Droit Immobilier (2) – baux commerciaux

Indices et plafonnement du loyer : ce que change la Loi Pinel

La « loi Pinel » du 18 juin 2014 a **supprimé la référence à l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC)**, pour le calcul du **plafonnement** des loyers commerciaux en cas de révision (C. com., art. L. 145-33), ainsi qu'en cas de renouvellement (C. com., art. L. 145-34) pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014.

Désormais, le plafonnement du loyer doit se calculer au moyen de 2 nouveaux indices de référence :

- l'indice des loyers commerciaux (ILC), applicable au commerçant et artisans qui exercent une activité commerciale, et
- l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), applicables – comme son nom l'indique – aux activités tertiaires, notamment les activités des professions libérales et celles effectuées dans des entrepôts logistiques.

Les champs d'application de ces indices sont précisés :

- pour l'ILC, par le Décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008,
- pour l'ILAT, par le Décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011.

Ainsi, s'agissant du **bail renouvelé** le nouvel **article L. 145-34 du Code de commerce**, en son premier alinéa, se lit comme suit :

*« A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, **de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier**, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié. [...]»*

S'agissant de **la révision du loyer**, le nouvel 'article L. 145-38 du Code du commerce, en son troisième alinéa, se lit comme suit :

« [...]

*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 des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier**, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.*

[...]. »



Néanmoins, la loi Pinel n'ayant pas supprimé l'ICC à l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, le bail pourra toujours y faire référence dans la clause dite d'échelle mobile (clause d'indexation).

Christelle REYNO
Avocat

contact@overeed.com