



Clause d'indexation mobile en retard

Par Djometeo

Bonjour,

Je vis en Nouvelle-Calédonie et j'ai repris il y a un peu plus de 4 années, un local commercial en tant que bailleur. Sur le bail est indiqué une clause d'indexation mobile applicable annuellement et basée sur l'indice du BT21.

Pendant 10 ans le précédent bailleur n'a pas appliqué cette augmentation annuelle.

Depuis un peu plus de 4 années où j'ai repris le bail, moi non plus.

Comment appliquer cette indexation sur le prix du loyer ? Sachant que l'indice du BT21 au moment de la signature du bail (qui fait office de référence) est à 74.7. Aujourd'hui, l'indice est à 100.65.

D'après la méthode de calcul inscrite dans le bail, on aurait:
Loyer initial x 100.65 divisé par 74.7

Ce qui ferait 34.7 % d'augmentation.

Puis-je l'appliquer et si oui, comment ?

Je sais aussi que la bailleur peut revenir sur 5 ans pour réclamer les augmentations non appliquées. Pour cela, dois-je prendre l'indice du BT21 il y a 5 ans et effectué le même calcul. Et de là, réclamer la différence ?

Merci pour vos éclaircissements

Par AGeorges

Bonjour Djometeo,

Il y a deux aspects à votre question.

1. Vous ne précisez pas assez ce que dit le bail.

Quand une augmentation est prévue au bail, une clause disant si l'augmentation est automatique et ne requiert donc PAS que le locataire soit informé doit être ajoutée.

Sinon, le locataire peut dire que, comme il n'a pas été "prévenu", la clause d'augmentation n'est pas applicable. Donc, SVP, vérifiez ce que dit votre bail.

Dans le cas où l'augmentation est réputée automatique, vous pourrez la calculer année après année depuis le début du bail. La valeur de départ est normalement précisée dans le bail. Cela vous donnera les valeurs précises de ce qui AURAIT PU être demandé. Ensuite, on applique la prescription, c'est-à-dire que l'on enlève les années trop anciennes (plus de CINQ ans, comme vous avez dit).

Et pour les années qui peuvent encore être réclamées, on calcule la différence entre le loyer payé et celui qui aurait dû être payé, année par année et on additionne le tout.

2. L'index BT21 doit être manipulé avec précaution.

Le grand écart que vous avez constaté vient du fait que cet indice a été rééchelonné à partir de décembre 2022. Il est reparti de 100. C'est pourquoi il vaut 100,65 comme dernière valeur que vous avez trouvée.

En fait, il faut prendre en compte la dernière valeur en décembre 2022 de l'ancien indice, à l'ancienne échelle, pour calculer les augmentations partielles de l'année selon votre date de début de bail, et ensuite, à partir de 12.2022, repartir de 100.

Dans votre cas, $(L \times 100,65) / 100$. Où L est le loyer obtenu avec le dernier indice ancienne échelle.

Si cela n'est pas clair pour vous, vous pouvez vous renseigner auprès de l'ISEE qui est votre INSEE à vous.

Un grand bonjour à la Nouvelle-Calédonie !

Par Nihilscio

Bonjour,

La clause d'échelle mobile ne fait pas obstacle à la révision triennale.

Au cours des quatorze dernières années, si la clause d'échelle mobile n'a jamais été appliquée, il y a eu au moins un renouvellement du bail et une fixation du loyer à compter du renouvellement.

L'indexation sur l'indice BT 21 ne peut se faire qu'entre deux révisions plafonnées à l'évolution de l'ILC.

En outre une révision du loyer ne peut dépasser 10% par an.

Par Djometeo

Merci Ageorges pour vos réponses, effectivement, il y a une clause automatique.

Pour le BT 21, l'isee a un tableau avec l'évolution de cet indice en prenant en compte le "recalage" de l'indice en 2012 et 2022 comme vous dites.

C'est pour cela que l'indice indiqué dans le bail de 2008 était de 127, base 100 de 1989. Ce qui correspond à 74,7 ramené à l'échelle de décembre 2022.

J'ai donc fait ce calcul.

Et donc aujourd'hui ça me paraît gros d'appliquer ce nouveau loyer qui correspond à plus de 30% d'augmentation.

Est ce limité à 10% par an ?

Par Nihilscio

L'évolution du loyer est régi par les articles L145-33 à L145-40 du code de commerce dont les dispositions sont d'ordre public.

Comme en disposent les articles L145-38 et L145-39, la variation de loyer qui découle d'une révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. Si la révision est de 30 %, elle doit être étalée sur au moins trois ans.

Le point de départ de l'indexation du loyer en application de la clause d'échelle mobile est la date de la dernière fixation contractuelle, ou judiciaire le cas échéant, du loyer.

La première chose à faire est de rechercher cette date. Si le bail a été renouvelé, ce qui est fort probable puisqu'il date de quatorze ans, le montant sur lequel appliquer l'indexation est celui dont il a été convenu lors du renouvellement du bail.

Donc,

Bail renouvelé à la date t.

Montant du loyer renouvelé à la date t : M

Le montant du loyer exigible en 2023 sera $M \times \text{BT21}(2023) / \text{BT}(t)$

Toutefois si ce calcul conduit à une hausse du loyer supérieure à 10% par rapport à ce qui était acquitté en 2022, le loyer exigible en 2023 sera le loyer acquitté en 2022 + 10%.

Par ailleurs, le locataire est en droit de demander une révision du loyer une fois tous les trois ans. La révision doit tendre à rapprocher le montant du loyer de la valeur locative du local (article L145-33), l'ampleur de la révision étant limitée à l'évolution de l'ILC sous réserve que la durée du bail n'excède pas 12 ans et, de plus, dans tous les cas, à 10% sur un an.

Par AGeorges

Monsieur Nihilscio,

SVP, pourriez-vous arrêter de citer des lois et des règles qui ne s'appliquent pas en Nouvelle Calédonie.

Je vous recommande de lire :

[url=https://gouv.nc/sites/default/files/atoms/files/2022.06.15_cp_revision_des_baux_commerciaux.pdf]https://gouv.nc/sites/default/files/atoms/files/2022.06.15_cp_revision_des_baux_commerciaux.pdf[/url]

Merci

Par AGeorges

Djometeo,

Bonjour,

Ma description était effectivement un peu incomplète vu la date de départ de votre bail, probablement basé sur l'échelle de 1989. Il y a bien eu ensuite deux nouvelles échelles, celle de 2012 et celle de 2022 (au moins !).

Je n'avais pas remarqué que les indices ISEE donnaient des correspondances entre les trois échelles, mais étant loin, j'ai dû viser la mauvaise page .

Vous devez sans doute lire le document dont j'ai mis le lien dans le message à M. Nihilscio.

On y parle de limitation des augmentations avec des chiffres comme 7,53%, pour certaines périodes.

Je vous laisse regarder ce document et s'il vous reste des questions, n'hésitez pas à revenir, même si c'est un peu loin !

Il ne me semble pas, par ailleurs que les développements de cet intervenant s'appliquent à la Nouvelle Calédonie qui dispose de ses propres "lois du pays" (comme on dit chez vous).

Par Djometeo

Merci a tous les 2 pour vos réponses. En effet les lois sont différentes en Nouvelle Calédonie

Par Nihilscio

Il ne me semble pas, par ailleurs que les développements de cet intervenant s'appliquent à la Nouvelle Calédonie qui dispose de ses propres "lois du pays" (comme on dit chez vous).

Ils s'appliquent en grande partie.

Il n'y a rien de spécifique à la Nouvelle-Calédonie en ce qui concerne la durée du bail, les modalités de renouvellement ni le principe de la fixation du loyer à la valeur locative (article L145-33).

Les articles L145-38 et L145-39 du code de commerce ne s'appliquent pas en Nouvelle-Calédonie. Il faut se référer à la délibération n° 094 du 8 août 2000 publiée dans le JONC du 5 septembre 2000 page 4631. Mais ces dispositions sont en fait très semblables à celles du droit commun : la clause d'échelle mobile ne fait pas obstacle à la révision triennale qui peut être demandée à l'initiative de l'une des parties. En outre, une révision du loyer peut être demandée par le locataire si l'augmentation résultant du jeu de l'échelle mobile est supérieure de plus de 25% au dernier montant fixé contractuellement. Il est possible que la valeur locative n'ait pas suivi l'évolution de l'indice et le locataire peut alors demander au juge de fixer le loyer à une valeur inférieure à celle qui résulte de l'indexation.

Je maintiens donc, pour l'essentiel, mes messages précédents.

La première chose à rechercher est la date de renouvellement du bail. Le bail initial datant de 2009, il a probablement été renouvelé.

Si le bail n'a pas été renouvelé, il est en tacite reconduction. Le point de départ de l'indexation est alors la date de prise d'effet du bail en 2009.

Si le bail a été renouvelé, le point de départ de l'indexation est alors la date du renouvellement et le calcul à faire est, comme précédemment indiqué :

Bail renouvelé à la date t.

Montant du loyer renouvelé à la date t : M

Le montant du loyer exigible en 2023 sera $M \times \frac{BT_{21}(2023)}{BT(t)}$

Le plafonnement annuel à 10 % sur un an n'est pas applicable en Nouvelle-Calédonie.

S'applique peut-être toutefois un plafonnement exceptionnel comme annoncé par le congrès dans son communiqué du 15 juin 2022. A voir.

Par AGeorges

Ils s'appliquent en grande partie.

Ce n'est pas ce que dit l'article 99 de la loi organique n° 99-209, notamment à son 10°.

Peut-être pourriez-vous regarder sérieusement le statut de la Nouvelle Calédonie ? Le scope général de cet article 99 est de définir TOUT ce qui est spécifique, et il est bien large.

A ma compréhension, le 10° traite, entre autres des aspects de loyers commerciaux.

Par Nihilscio

La loi organique sur le statut de la Nouvelle-Calédonie n'est pas le sujet.

La discussion porte sur l'évolution du loyer dans un bail commercial.

Alors on s'en tient au code de commerce et aux dispositions spécifiques en vigueur en Nouvelle-Calédonie et l'on s'aperçoit que les dispositions de la délibération 94 du 8 août 2020 du congrès de Nouvelle-Calédonie sont très proches de celles des articles L145-38 et L145-39 du code de commerce.

Ma dernière intervention est parfaitement exacte.

Je maintiens.

Si l'on est sérieux, on commence par chercher dans le code de commerce ce qui s'applique et ce qui ne s'applique pas à la Nouvelle-Calédonie. On lit à l'article L930-1 que les articles L 145-38 et L149-39 ne sont pas applicables en Nouvelle-Calédonie. Il faut alors chercher ce qu'il y a dans la législation propre à la Nouvelle-Calédonie. On le trouve dans la délibération 94 du 8 août 2020 qu'il est préférable de lire avant de sortir des inepties.

Par AGeorges

@Nihilscio

La discussion porte sur l'évolution des loyers dans le cadre d'un bail commercial selon les LP de la NC. Et le 10° de l'article 99 de la loi organique précise bien que la NC dispose de lois spécifiques dans ce domaine.

Il y a juste un droit de regard du conseil constitutionnel parce que la NC n'est pas totalement indépendante.

Je vous restitue vos inepties.

Toujours aussi aimable, n'est-ce pas

Par Nihilscio

Article L930-1 du code de commerce

Sous réserve des adaptations prévues dans les chapitres ci-après, les dispositions suivantes du présent code sont applicables en Nouvelle-Calédonie :

1° Le livre Ier, à l'exception des articles L. 123-1-1, L. 123-29 à L. 123-31, L. 124-1 à L. 126-1, L. 131-1 à L. 131-6, L. 131-9, L. 134-1 à L. 135-3, L. 145-34 à L. 145-36, L. 145-38 et L. 145-39 ;

?

Article L931-16

L'article L. 145-37 est ainsi rédigé :

" Art. L. 145-37.-Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par le présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties, dans les conditions prévues par les délibérations de l'autorité de Nouvelle-Calédonie compétente. "

VOUS SAVEZ LIRE ?

La révision d'un loyer se fait conformément à la délibération 94 du 8 août 2000.

Cette délibération reprend en fait pour l'essentiel les dispositions des articles L145-38 et L145-39. Le congrès de Nouvelle-Calédonie n'a rien inventé.

Les deux principales différences sont que le plafond de 10 % par an n'est pas repris et qu'au lieu de l'ILC on emploie l'indice BT-21.

Les parties du code de commerce applicables en Nouvelle-Calédonie sont lisibles sur le site du gouvernement de Nouvelle-Calédonie : <https://juridoc.gouv.nc/JuriDoc/JdWebE.nsf/Juristart?openpage>

Le code de commerce est de la compétence du congrès mais celui-ci ne s'est pas amusé à le refondre. Il n'en n'a modifié qu'une petite partie.

Par Djometeo

Merci encore pour vos recherches.

Le bail n'a pas été renouvelé, il a été reconduit sous tacite reconduction. La date de prise en compte pour le bail est le 30 avril 2008. Indice du BT 21 a 127,.. a l'époque sur la base 100 de 1989. Ce qui correspond à 74,7 sur la dernière échelle.

Une délibération n°99/CP du 24/02/23 plafonne les augmentations a 2%. Cette délibération s'applique jusqu'au 31 décembre 2023.

Du coup, pour l'augmentation du loyer, je ne peux rien faire de plus que 2% si j'ai bien compris. Par contre l'année prochaine, quel serait mon droit sur cette augmentation ?

Pour ce qui est du rattrapage, puis-je l'appliquer des maintenant ?

En faisant le calcul du BT 21 en octobre 2018, date a laquelle je suis passé bailleur ?

Par Nihilscio

Cette délibération 99 du 24/02/2023 modifie la délibération 240 du 28 juin 2022 publiée au JONC du 30 juin 2022. Elle est en vigueur du 1er juillet 2022 au 31 décembre 2023.

Pendant cette période

- une révision triennale est limitée à 3,27 %,
- l'augmentation par le jeu de la clause d'échelle mobile est limitée à 2 %

Ce que vous pouvez faire est :

- rechercher dans le bail à quelle date le loyer doit être actualisé par le jeu de l'échelle mobile,
- calculer le loyer exigible à cette date en fonction de l'indice BT pour les 5 années passées, le point de départ étant la date de prise d'effet eu bail en 2009,
- pour la période du 01/07/2022 au 31/12/2023 l'actualisation (une ou deux) est plafonnée à 2 %,
- ensuite, pour l'actualisation de 2024, prendre pour point de départ le dernier indice connu à la date de l'actualisation de 2023.

Par Djometeo

Re,

La date a laquelle la révision du loyer doit intervenir est le mois avril. Avril 2008 étant le point de départ noté dans le bail. Avec comme indice BT21 à 127.96 sur la base 100 de 1989.

Ramené à la dernière échelle, l'indice du point est à 74.7 au mois avril 2008.

Du coup, ayant acquis le local en octobre 2018, la 1ère révision aurait du intervenir en avril 2019 (indice BT21 à 89.3) :
 $LI \text{ (Loyer initial)} \times 89.3 / 74.7 = \text{Nouveau L en 2019 (NL19)}$.

En avril 2020, l'indice était à 89.33, quasiment identique.

En avril 2021, l'indice était à 89.69, légère augmentation.

En avril 2022, hausse significative : 96.36.

Pour l'année 2022, le gouvernement a sorti une Délibération n° 240 du 28 juin 2022 limitant la hausse des loyers, applicable à la date de rentrée en vigueur du texte (28/06/22). Du coup, non applicable pour ma révision intervenant en

avril 2022.

Cette délibération a été prolongé jusqu'au 31/12/23. Donc, je peux simplement avoir les 2% pour cette année.

Pour ce qui est du rattrapage, je dois pouvoir réclamer dès aujourd'hui la différence entre le LI et le NL19.
Puis la différence entre le LI et le NL20, NL21 et NL22.

Pour la date à laquelle la révision doit avoir lieu, j'ai un doute, voici le texte original :

"La révision s'effectuera en appliquant au loyer initial le rapport existant entre l'indice BT21 du mois d'avril 2008, dernier indice connu à la date d'effet rétroactif du présent bail et qui s'élevait à 127.96, et l'indice du même mois précédant la date de révision".

En 2024, je suis censé pouvoir appliquer une révision du loyer, mais celle-ci serait supérieure à 10%, dois-je l'étaler ?

Merci encore du temps que vous prenez à me répondre.

Par Nihilscio

"La révision s'effectuera en appliquant au loyer initial le rapport existant entre l'indice BT21 du mois d'avril 2008, dernier indice connu à la date d'effet rétroactif du présent bail et qui s'élevait à 127.96, et l'indice du même mois précédant la date de révision".

Il doit être précisé ailleurs quelle doit être la date de révision. Ce n'est pas forcément en avril. La révision se fait sur l'indice du mois précédant celui de la révision.

Admettons que le loyer soit révisé chaque 1er avril.

Le point de départ est avril 2008 avec une valeur de l'indice à prendre en compte de 74,7.

Vous êtes propriétaire du local depuis octobre 2018 donc depuis moins de cinq ans. Vous êtes en droit de faire payer à votre locataire les augmentations exigibles depuis octobre 2018.

Je ne vois pas d'autre méthode que de procéder comme suit.

1. Calculer le montant du loyer qui était exigible en avril 2018 avec le dernier indice connu en avril 2018 (I-2018). Simple règle de trois : $Loyer (04/2018) = loyer (04/2008) \times I-2018 / 74,7$. C'est ce qui était exigible en octobre 2018. $Loyer (10/2018) = loyer (04/2018)$.

2. Calculer le montant du loyer pour avril 2019, 2020, 2021 et 2022 en reprenant la même formule, la valeur de I-2018 étant remplacée pour ces trois années respectivement par 89,3 ; 89,33 ; 89,69 et 96,36. La hausse de 89,69 à 96,36 est importante mais elle est antérieure à l'entrée en vigueur de la délibération 140 du 28/06/2022, donc vous pouvez l'appliquer.

3. Pour avril 2023, regarder si l'indice a progressé de plus de 2 % depuis avril 2022. Si la hausse est inférieure à 2 %, vous continuez à appliquer la même règle de trois. Si elle est supérieure, vous actualisez de 2 % seulement en avril 2023.

4. Dans cette hypothèse, vous prendrez l'indice d'avril 2023 comme nouveau point de départ de l'échelle mobile pour le calcul des actualisations ultérieures à moins que la mesure exceptionnelle de limitation de la hausse des loyers soit prolongé à nouveau au-delà du 31 décembre 2023.

Ceci étant fait, vous pouvez obtenir du locataire la différence entre le cumul des loyers qu'il aurait dû payer depuis octobre 2018 et ce qu'il a effectivement payé.

Peut maintenant se poser la question du renouvellement du bail. Le locataire peut vous demander le renouvellement ou vous pouvez lui délivrer un congé avec offre de renouvellement.

Cela n'aura d'effet que pour l'avenir. Il ne pourra y avoir de révision rétroactive du loyer.

Si votre locataire et vous convenez de ce que la valeur locative du local a évolué comme l'indice vous ne modifierez rien. Sinon il faudra fixer le montant du loyer à la valeur locative à compter de la date de renouvellement du bail.

A mon avis, la limite de 7,53 % mentionnée à l'article 1er de la délibération 240 du 28 juin 2020 ne s'applique pas du fait que le bail à renouveler a duré plus de douze ans.

Par Djometeo

Bonjour,

Merci pour toutes ces précisions, il y a en effet une date de révision qui est la date anniversaire du bail.

Citation ; "Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives, ayant commencé à courir à compter rétroactivement du 1er mai 2008, pour se terminer le 30 avril 2017."

"A l'expiration du présent bail, celui-ci se renouvellera tacitement par période triennale..."

Du coup, si j'ai bien compris, je suis en droit de réclamer ces différences de révisions de loyer. Comment cela peut se mettre en place, par arrangement entre nous ?

Si le locataire demande un renouvellement de bail, qu'en sera-t-il du future loyer ? Devons-nous trouver un accord ?

La limitation à 7.53% ne s'appliquerait pas et le loyer suivrait la hausse de l'indice BT21 ?

Merci pour votre temps