Renouvellement bail commercial

Par zouzou42

Bonjour, je dispose d'un bail commercial depuis le 1er juin 2014, avec révision triennale.
La révision a donc eu lieu depuis en fonction de l'ICC.
Le 1er juin 2023, le bail sera renouvelé et le loyer donc révisé conformément au bail initial.
Est-ce que désormais la révision aura lieu en fonction de l'ILC?
Sachant que le loyer actuel depuis le 1er juin 2020 est de 1314,43 ? HT, quelle formule convient-il d'appliquer?
Et qu'en est-il du plafonnement de l'ILC pour les PME? L'ILC bientôt publié pour le dernier trimestre 2022 en tiendra-t-il compte?
Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

L'indice à considérer pour le bail renouvelé sera l'ILC.

Même en cas de clause d'échelle mobile, le principe reste que le loyer doit correspondre à la valeur locative, l'évolution de l'indice n'étant qu'un maximum à ne pas dépasser. Les révisions triennales visent à rapprocher le loyer de la valeur locative du local.

L'indice est un constat. Il n'est pas plafonné. On ne plafonne pas un constat.

Les dispositions portant sur les loyers se trouvent aux articles L145-33 et suivants du code de commerce.

Par AGeorges

Bonjour Zouzou,

Signer un bail en 2014 avec indexation sur l'ICC (qui progresse assez lourdement) me parait contradictoire avec la loi n°2008-776 du 4 août 2008. Loi Pinel, sauf erreur laquelle, pour les entreprises inscrites au Registre du Commerce a remplacé cet indice par l'ILC.

Ce qui compte est l'indice connu à la date de renouvellement de votre bail. Sans doute, au 1er juin, il s'agit de celui du 1er trimestre de la même année.

Pour calculer votre ajustement ILC, vous obtenez :
- L'indice ILC du 1T2020
- L'indice ILC du 1T2023 (pas encore connu, attendre 04/05)

Et vous calculez (L / i2020) * i2023, ce qui donne directement votre nouveau loyer.
Si, par hasard, une mesure gouvernementale avait pour effet de limiter la progression "standard" de cet indice, ce serait l'indice corrigé qui serait publié, ne vous occupez donc pas de cela.

Par Nihilscio

En juin 2014, la référence à l'ILC n'était encore qu'optionnelle. Elle n'est devenue obligatoire qu'à compter du 1er septembre 2014 : article 21 de la loi 2014-626 du 18 juin 2014.

Le trimestre de référence est celui stipulé dans le bail. A défaut, est prise en compte la variation de l'indice calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail renouvelé.

Je le répète, la variation de l'indice ne détermine pas automatiquement le montant du loyer. Il détermine un maximum à ne pas dépasser. Les parties peuvent convenir que la valeur locative a évolué comme l'indice de référence mais ce peut toujours être discuté. En cas de désaccord il est possible de saisir la commission de conciliation ainsi que le tribunal judiciaire, le principe, posé à l'article L145-33 du code de commerce, étant que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

Par zouzou42

Merci pour vos retours :)
Si je résume :
- Même si conformément aux dispositions d'alors, le loyer était indexé sur l'ICC, le renouvellement en cours devra désormais tenir compte de l'ILC (qui reste un plafond), soit en ce qui me concerne l'indice ILC du dernier trimestre 2019 et du dernier trimestre 2022. Nous sommes bien d'accord que nous ne revenons pas sur l'indice ILC des années précédentes, puisque le bail n'avait alors pas été renouvelé et que c'était alors l'indice ICC qui avait été retenu?

Par contre, êtes-vous certain que le prochain indice ILC tiendra compte du plafonnement de l'ILC pour les PME dans le cadre de la loi 2022-1158 du 16/08/2022? Ce n'est pas ce que j'ai cru comprendre.

Par AGeorges

Bonjour Zouzou,

La loi que vous citez ne contient apparemment, dans ses 48 articles, aucun dispositif pour les PME ni pour le monde commercial général. Elle s'adresse principalement au pouvoir d'achat des consommateurs.
Pouvez-vous préciser davantage ? Merci

Par zouzou42

Et voici :

https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/enjeux/pouvoir-d-achat/foire-aux-questions-plafonnements-loyers-commerciaux-PME.pdf

https://entreprendre.service-public.fr/actualites/A16088

Merci ;)

Par AGeorges

Re Zouzou,
Vous avez raison, j'ai zappé l'Article 14. Mes excuses

Les tableaux de l'Insee donnent la progression annuelle en pourcentage pour chaque indice publié. Si le chiffre, pour l'indice qui VOUS concerne ET que vous êtes bien une PME qui qualifie, alors, vous trouverez la règle de calcul ici :

[url=https://www.demarches.interieur.gouv.fr/professionnels/bail-commercial-fixer-reviser-loyer]https://www.demarches.interieur.gouv.fr/professionnels/bail-commercial-fixer-reviser-loyer[/url]

La méthode proposée consiste simplement à "hausser" l'ancien indice de 3.5%.

Donc, au diviseur, au lieu de l'indice INSEE communiqué pour 2019, vous utiliserez sa valeur multipliée par 1,035. Ceci revient à augmenter cet ancien indice des 3.5%.

Mathématiquement, du fait des conditions temporelles de la limitation de progression à 3.5%, cela me semble totalement faux, mais puisque le gouvernement dit qu'il faut faire comme ça, YAPUKA !
Si votre bailleur conteste ce que vous pourriez lui dire, il vous suffira de vous référer au texte référencé ci-dessus.

Pour mémoire, si vous avez signé un premier bail en 2019, la référence à l'indice ICC me parait illégale !

Sauf erreur ou omission.

NB. Pour le futur, les textes disent que la réduction que vous obtenez par la méthode proposée est définitivement

acquise. Et comme l'indice qui est modifié est celui de 2019, lors de votre prochaine révision triennale, vous utiliserez tout de même l'indice 2022, même si le calcul en a réduit les effets sur votre loyer. Si cela n'est pas clair, je devrais pouvoir vous donner un exemple.

Par Nihilscio

Je découvre l'article 14 de la loi 2022-1158 :

La variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises ne peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023. Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période.
Les petites et moyennes entreprises mentionnées au premier alinéa du présent article répondent à la définition de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aide compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité.

J'ai mis du temps à comprendre. L'idée de plafonner un indice est un non-sens. On pourrait aussi plafonner les relevés de température ou de pluviométrie donnés par Météo-France tant qu'à faire.

En fait, l'ILC ayant beaucoup augmenté, 6,29 % entre le 4e trimestre 2021 et le 4e trimestre 2022, la loi limite à 3,5% la variation des loyers commerciaux pour les PME entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023 sans qu'il puisse y avoir de rattrapage ultérieur. Je vais lire le texte dont vous donnez la référence et essayer de vous en dire plus.

Pour la révision du loyer du bail renouvelé il ne faudra plus tenir compte de l'ICC mais de l'ILC, l'ILC s'appliquant obligatoirement à tous les baux renouvelés depuis le 1er septembre 2014. Pour votre bail, la prise en compte de l'ICC lors des deux révisions triennales, normalement 2017 et 2020, était légale, votre bail étant antérieur au 1er septembre 2014.

Il faut garder à l'esprit que le principe de l'évolution des loyers des baux commerciaux est différent de celui de l'évolution des loyers des baux d'habitation. Le loyer d'un logement est fixé lors de la conclusion du bail et le bailleur a le droit de le réviser en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers d'habitation. Le bailleur peut écrire à son locataire que l'indice ayant augmenté de tant, son loyer sera augmenté de tant et le locataire sera obligé de payer.

Pour les baux commerciaux, c'est différent. En pratique, il est vrai que la majorité des loyers évoluent comme l'indice, jadis l'ICC, maintenant l'IRL, mais, en droit, le bailleur d'un local commercial ne peut procéder comme le bailleur d'un logement. Une clause d'échelle mobile peut être inscrite et l'augmentation du loyer sera automatique sur trois ans comme pour un logement, mais, tous les trois ans les parties peuvent discuter et le nouveau loyer sera soit le résultat d'un accord entre le bailleur et le locataire soit une décision judiciaire, le juge appliquant le principe énoncé à l'article L145-33 du code de commerce : Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

Ainsi, en théorie, on procède en deux temps :
- à chaque échéance triennale et lors du renouvellement on évalue la valeur locative,
- on compare l'écart entre la valeur locative et le loyer,
et l'on modifie le loyer en conséquence en tenant compte de l'évolution de l'ILC qui constitue un plafond.

Il peut être utile de le garder à l'esprit : l'évolution du loyer n'est jamais automatique, elle se discute.

Par AGeorges

Zouzou,

Pour éclaircir quelques points :
- L'ILC a bien été introduit par la loi de modernisation de l'économie de 2008, mais son application n'a été obligatoire que via la loi PINEL de 2014 (applicable seulement après la signature de votre bail).
- Si vous avez eu des révisions de loyers en 2017 et 2020, il faut voir si, ne s'agissant pas (encore) d'un renouvellement, votre bailleur pouvait ou pas continuer à appliquer l'ICC.
- Le rapprochement de la valeur locative est un but, mais il est limité dans ses effets. Par exemple maximum 10%;

Par Nihilscio

Le bail ayant pris effet le 1er juin 2014, la prise en compte de l'ICC et non de l'ILC était légal. En conséquence les augmentations de loyer lors des révisions de 2017 et 2020 étaient plafonnées selon l'ICC et non selon l'ILC.

Ni le bailleur ni le locataire n'« appliquent » un indice.

Comme je l'ai dit dans ma dernière intervention, ils procèdent en deux temps :

1. Ils estiment la valeur locative. Chacun voyant midi à sa porte, le bailleur aura tendance à la surévaluer et le locataire aura tendance à la sous-évaluer.

2. S'étant entendu sur cette valeur locative ou s'en étant remis au juge, ils la comparent au loyer actuel. La révision doit, sinon faire correspondre le loyer à la valeur locative, au moins l'en rapprocher si le respect des règles du plafonnement y fait obstacle.

Par zouzou42

Merci à vous 2 pour votre contribution et vos avis précieux!
Je synthétise :
Début bail 01/06/2014 à 1200 ? HT/mois
Variation triennale selon ICC du dernier trimestre de l'année précédente jusqu'à présent car bail antérieur à la Loi Pinel.
Renouvellement bail 01/06/2023 donc désormais la variation se fait selon ILC (qui n'est qu'un indice j'ai bien compris ;))
Loyer actuel = 1314.43 ? HT/mois
ILC 4ème trimestre 2019 = 116.16
ILC 4ème trimestre 2022 = 126.05

D'après mes calculs, le nouveau loyer devrait être au maximum de 1426.34 ? HT/mois.

Mais du fait du plafonnement, il sera au maximum de 1378.06 ? HT/mois.

Vous validez?

Par AGeorges

Bonjour Zouzou,

oui. Tout pareil jusqu'au centime.
Ceci règlerait donc le côté indices.

Pour l'aspect valeur locative, c'est plus compliqué. Traditionnellement, cet aspect a été peu considéré. Pour la simple raison qu'il s'agit de valeurs fixées par l'administration pour calculer les taxes et qu'elles ne changeaient que fort peu souvent. Etant donc en dessous du prix de marché, cela n'intéressait pas les bailleurs qui l'ignoraient.
Seulement voilà, les gouvernements ont fini par s'apercevoir que le manque à gagner (en taxes) n'étaient pas négligeable.
Du fait de l'informatisation, des formules ont été mises en place, fort complexes (essayez donc "Calcul de la Valeur Locative" sur le net). Enfin, il paraîtrait qu'il y désormais des tableau de l'INSEE pouvant simplifier les calculs. Je vous avoue que je ne suis pas allé jusqu'au bout .
Bon courage pour cet aspect !

Par zouzou42

Merci Georges

Par Nihilscio

Le trimestre à prendre en compte est peut-être précisé dans le bail. C'est à vérifier.

Comme il s'agit d'un renouvellement du bail, l'indice à prendre en compte est l'ILC à l'exclusion de l'ICC.

A supposer que le bail soit muet, prenons le dernier indice connu. A ce jour, c'est celui du quatrième trimestre 2022 (T4-2022) : 126,05.
Comme le prescrit l'article L145-34 du code de commerce, reportons-nous neuf ans en arrière, quatrième trimestre de 2013(T4-2013) : 108,46.

A noter qu'on ne prend en compte que les indices qui ont été publiés. Le dernier indice connu n'est pas encore publié mais le sera d'ici les 1er juin. En revanche, l'indice T1(2023) ne sera probablement pas encore publié le 1er juin.

Suivons la notice https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/enjeux/pouvoir-d-achat/foire-aux-questions-plafonnements-loyers-commerciaux-PME.pdf, page 5.

Evolution de T4(2013) à T4(2021) : 118,59 / 108,46 = 1,091340
Evolution de T1(2022) à T4(2022) : 126,05 / 120,61 = 1,0451
L'évolution de T1(2022) à T4(2022) est ramené à 3,5 %

Le coefficient à ne pas dépasser sera donc (118,59 / 108,46) x 1,035 = 1,132

Le loyer du bail renouvelé ne devra pas donc dépasser 1 200 x 1,132 = 1 358,00 ?

La valeur locative au sens du code de commerce est le loyer correspondant à la réalité du marché. C'est le loyer auquel on pourrait s'attendre si le local était mis en location. Ce n'est pas du tout la valeur plus ou moins arbitraire dont se servent les services fiscaux pour déterminer le montant des taxes. On peut se faire une idée de la valeur locative d'un local en se renseignant sur les loyers des locaux similaires situés dans les environs. Les professionnels de l'immobilier, notaires, experts, agents immobiliers, investisseurs alimentent ou utilisent des bases de données qui permettent par comparaison d'estimer la valeur locative d'un local commercial.

Par AGeorges

Bonsoir Zouzou,

Vous déciderez vous-même quoi faire des autres interventions.
Pour ma part, j'ai suivi le jeu des indices, mais, à l'analyse globale, j'ai quelques réserves pour votre cas spécifique.

1. Votre bail ne sera soumis à l'ILC qu'à compter de son renouvellement, soit donc juin 2024. Jusque là, il reste soumis à ses conditions initiales, donc côté indice, c'est l'ICC.

2. Les conditions de limitation des augmentations sont dites attachées aux baux SOUMIS à l'ILC et qui seront renouvelés pendant l'un des 4 trimestres 2022.
IL NE ME SEMBLE PAS QUE CE SOIT VOTRE CAS, même si l'indice qui pourrait s'appliquer pour vous était celui du 4T2022, ce à quoi je ne crois d'ailleurs pas, je penche pour celui du 1T2023, pas encore publié, mais qui l'aura été au moment de votre renouvellement.

3. Je n'ai pas réussi à avoir une vue claire des conséquences du basculement entre ICC et ILC. Retenir un indice ILC daté de trois ans alors que vous n'y étiez pas soumis demande un éclaircissement, quand à en prendre un de 2013, alors qu'en base, les révisions triennales sont acquises quand elle ont été appliquées et acceptées me parait fort curieux. Dans les exemples proposés de ci de là, on parle toujours d'un bail soumis à l'ILC, ce qui n'est toujours pas vrai pour vous.

4. Par contre, si l'on respecte la mention de révision triennale, que l'on considère que la bascule en ILC implique de faire le calcul normal avec cet indice, alors ce que nous avons fait doit être un peu corrigé (comme indiqué plus haut, j'ai suivi des instructions gouvernementales, mais vu qu'il en existe d'autres ...).
Il faut d'abord calculer la révision de 2019/2021 et ensuite seulement celle de 2022, en supposant que votre bail cadre les calculs sur le 4e trimestre. Et sur cette révision ne concernant QUE 2022, on appliquerait le limite de 3.5% puisque l'on sait que l'indice officiel est supérieur. (*)

Disons plus simplement que cela vous permet de proposer un montant à votre bailleur, calculé sur des bases raisonnables du fait des imprécisions attachées au changement d'indice de référence. Il pourrait être utile de faire figurer cette nouvelle condition, ainsi que la révision convenue dans un avenant, des fois que votre bailleur change d'avis.

(*) Loyer actuel dit 4T2019 : 1314,43? - Indice : 116,16
au 4T2021 - Indice 118,59 (delta annuel 2,42%)
NOUVEAU LOYER virtuel max au 4T2021 : 1.341,93?
Réduction à 3.5% de la révision 2022 : 1388,90?

Maintenant, c'est à vous de décider.

NB. Et si vous trouvez la bonne formule, n'hésitez pas à le dire ici, cela pourra servir à d'autres.

Par Nihilscio

Le bail sera renouvelé le 1er juin 2023. Il sera soumis, dès cette date, à la loi actuellement en vigueur et non plus à la loi qui était en vigueur lors de la prise d'effet du bail venant d'expirer.

Pour déterminer, le 1er juin 2023, le maximum du loyer à ne pas dépasser conformément aux règles du plafonnement, on applique mot à mot les dispositions de l'article L145-34 dans sa rédaction actuelle :
... le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler ? ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ? . 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 ? calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré : c'est à dire depuis neuf ans. On prend le dernier indice publié : 4e trimestre 2022. Neuf ans avant, c'est l'indice du 4e trimestre 2013.
L'indice mentionné à l'article L145-34 est l'ILC. On oublie l'ICC.

On observe la variation de l'ILC entre le 4e trimestre 2013 et le 4e trimestre 2022 en tenant compte du plafonnement de 3,5 % sur la période des quatre derniers trimestres (voir la notice du ministère de de l'économie et des Finances du 23 novembre 2022).
Le calcul est donné dans mon message précédent.

Le montant du loyer ne pouvant être dépassé sera de 1 358,00 ?.

Par zouzou42

Un grand merci à vous 2!
J'ai écrit au bailleur en lui précisant qu'il convenait désormais de se référer à l'ILC (et son plafonnement) et non à l'ICC comme il souhaitait le faire pour ce renouvellement au 1er juin 2023.
Effectivement, à la conclusion du bail à effet du 01/06/2014, l'indice de référence était celui du 4ème trimestre 2013 (ICC)
Augmentation le 01/06/2017 avec l'indice du 4ème trimestre 2016.
Augmentation le 01/06/2020 avec l'indice du 4ème trimestre 2019.
Et tout ça au centime prêt
J'attends donc sa nouvelle proposition (avec ILC cette fois), et je lui ai bien précisé que ces indices déterminent un maximum à ne pas dépasser et n'ont donc pas vocation à forcément être atteints.
Je reviendrai vers vous si vous le souhaitez quand la situation sera clarifiée.

Par AGeorges

Bonjour ZOUZOU,

Vos réflexions sur le choix entre deux propositions différentes (mais finalement pas de beaucoup) peuvent s'alimenter des éléments suivants :

1. Les lois ne sont pas rétroactives.
2. Si vous avez subi une révision triennale, la prochaine ne peut suivre que la même règle,
3. Entre les 4e trimestres 2013 et 2022, l'indice ICC qui vous était applicable, a progressé de 27,06%, alors que dans la même période, l'indice ILC n'a progressé que de 16,22%.

Pour moi, il est donc impossible de réajuster rétroactivement vos révisions de loyer pour priver votre bailleur des augmentations auxquelles il avait droit tant votre bail était soumis à l'ICC.

Ce n'est qu'un avis technico-juridique et je ne souhaite pas polémiquer sur ce sujet.
Ce message est adressé à Zouzou et à personne d'autre.

Par Nihilscio

En principe la loi n'est pas rétroactive mais encore fait-il avoir une juste notion de ce qu'est la rétroactivité.

Un contrat reste soumis à la loi ancienne mais un contrat renouvelé passe sous l'empire de la loi nouvelle. Il n'y a rien de nouveau, il en a toujours été ainsi. Cela explique pourquoi la révision du loyer du bail révisé se fait selon la loi nouvelle et non plus selon la loi ancienne.

Il n'y a aucune rétroactivité dans le fait que lors des révisions de 2017 et 2020 les plafonds ont été calculés avec l'ICC et que lors de la fixation du bail renouvelé ils se calculent sur l'ILC. Il n'y a en a pas non plus dans le fait que lors du renouvellement du bail on considère les neuf années années et non seulement les trois. Il n'y a pas de rétroactivité parce que, ce faisant, on ne modifie aucun droit ou situation établie. Les révisions ne portent que sur le futur.

Lors des révisions triennales ont s'intéresse aux trois dernières années et lors du renouvellement du bail, on s'intéresse aux neuf dernières années. Il en est ainsi depuis très longtemps.

L'ICC a progressé plus rapidement que l'ILC. C'est pour cette raison que l'ILC a été créé.

Il n'a jamais été question de réajuster rétroactivement des révisions de loyer.
Les révisions de 2017 et 2020 se sont faites avec l'ICC et sur trois ans. On n'y touche plus.
La fixation du loyer du bail renouvelé se fait avec l'ILC et sur neuf ans. C'est ainsi.

Le bailleur n'est privé de rien. Au cours du bail expiré il avait le droit d'en rester à l'ICC, mais dès le 1er juin 2023 à 0h on passe à l'ILC.

De toute façon, la question posée est pratique. Il faut y répondre de manière pratique sans tenter de faire de la philosophie du droit.

Pour répondre de façon exacte et pratique à la question posée, on applique le code de commerce mot à mot et sans préjugé.

Je maintiens ma lecture du code de commerce ainsi que mon calcul comme je maintiens que deux plus deux font quatre et que la terre est ronde.

Par AGeorges

Bonjour Zouzou,

Désolé, je suis un matheux, et les contre-vérités à cette science ne peuvent me convenir.

Quand on applique une évolution en pourcentage (ou en fraction nouveau divisé par ancien) de façon répétée, chaque évolution s'applique à la fois sur le montant de base et sur l'évolution antérieure. C'est le principe des intérêts composés. Sur 3 étapes
A
A + (n% de A)
(A + (n% de A)) + (p% de A + (n% de A))

On voit donc que la 2e révision via p% s'applique, tant sur A que sur la première augmentation.
Donc, mathématiquement, se référer rétroactivement à un indice dont l'évolution est moindre implique mathématiquement que le total des révisions autorisées sera moindre aussi.

Et il me semble curieux (mais possible) que les lois disent le contraire de la mathématique. De plus, une révision acquise est acquise, et on ne peut pas revenir en arrière, ça, la loi doit bien le dire quelque part.

A mon avis, le retour aux 9 ans n'a de sens que si le loyer a toujours été soumis à l'ILC car, dans ce cas, il n'y a aucune divergence mathématique. Calculer sur 9 ans ou sur la dernière période triennale donne le même résultat, et cela permet de se baser, dans ce cas, sur un montant contractuel, donc moins sujet à contestation.

Par Nihilscio

La réponse au problème posé fait appel à fort peu de notions mathématiques. Il s'agit seulement d'appliquer le droit en vigueur en matière de baux commerciaux. En ce qui concerne les indices d'évolution des loyers, il y a lieu de faire des règles de trois ce qu'on apprend à l'école primaire, rien de plus. Le problème est essentiellement juridique, ce qui ne veut pas dire compliqué. Les dispositions applicables se trouvent dans le code de commerce. Il suffit de le lire. Il n'est pas fait appel en l'espèce à de subtiles arcanes juridiques connus des seuls spécialistes. Le code de commerce est à la portée de toute personne en mesure de comprendre le sens d'un texte qui ne fait pas particulièrement appel à un vocabulaire ou à des notions possédées par les seuls spécialistes. Il faut tout simplement lire le texte, en l'occurence l'article L145-34 du code de commerce, mot à mot, sans idée préconçue. Je l'ai décortiqué dans mon message du 28/03 à 21h39. Les règles de trois qui en découlent sont détaillées dans mon message de 14h16.

Ce qui peut présenter une certaine difficulté toutefois est la question de savoir quelle est la version du texte applicable,

celle en vigueur à la date du 1er juin 2014 ou la version en vigueur aujourd'hui ? Le modification intervenue, entrée en vigueur le 1er septembre 2014, impose le remplacement de l'ICC par l'ILC pour les baux qui y faisaient encore référence à l'ICC.

Comme l'a précisé la loi, laquelle ne fait d'ailleurs que suivre les principes généraux admis en matière d'application des lois dans le temps, les dispositions nouvelles ne s'appliquent qu'aux baux souscrits ou renouvelés à partir du 1er septembre 2014.

Il faut donc porter son attention sur ce qui se rapporte d'une part au bail en cours, régi par les dispositions anciennes et d'autre part au bail à renouveler, régi par les dispositions nouvelles. C'est une question de délimitation d'un domaine d'application, notion bien connue des scientifiques, matheux ou physiciens.

Le bail est renouvelé le 1er juin. La détermination du loyer au 1er juin 2023 se rapporte au bail renouvelé, donc aux dispositions en vigueur le 1er juin 2023. Celles-ci imposent la prise en compte de l'ILC et son évolution sur les neuf années précédentes. Ce qui valait pour les révisions triennales de 2017 et de 2020 ne vaut plus pour le renouvellement du bail le 1er juin 2023. Ce n'est que pure logique et il n'y a aucune entorse au principe de non-rétroactivité de la loi.

En revanche, le droit au renouvellement du bail ou à une indemnité d'éviction se rapporte au bail venant à expirer et les dispositions applicables restent celles qui étaient en vigueur le 1er juin 2014. En fait, cela ne présente pas de difficulté parce qu'aucune modification législative n'est intervenue sur la question du droit au renouvellement, sauf sur un détail de procédure : la demande de renouvellement peut désormais être notifiée par courrier recommandé et non plus impérativement par acte extra-judiciaire. S'agissant d'un bail souscrit sous l'empire des dispositions en vigueur antérieurement au 1er septembre 2014, un bailleur retors aurait pu refuser d'admettre la validité d'une demande de renouvellement d'un bail notifiée par courrier recommandé.

Tout cela pour dire que je maintiens mes réponses précédentes dont le calcul aboutissant au montant de 1 358,00 ? à ne pas dépasser.

A
A + (n% de A)
(A + (n% de A)) + (p% de A + (n% de A))

On voit donc que la 2e révision via p% s'applique, tant sur A que sur la première augmentation.
Donc, mathématiquement, se référer rétroactivement à un indice dont l'évolution est moindre implique mathématiquement que le total des révisions autorisées sera moindre aussi.

Erreur de logique. On ne voit rien du tout parce les plafonds, ceux applicables lors des révisions triennales de 2017 et 2020 et celui applicable lors du renouvellement du bail ne sont déterminés ni par les mêmes fonctions ni par les mêmes paramètres. Les fonctions et les paramètres à prendre en compte sont ceux fixés par le code de commerce. Il ne faut préjuger ni de ces fonctions ni de ces paramètres in abstracto. Il faut lire le code de commerce, mot à mot, et l'appliquer, mot à mot.

Par AGeorges

Bonjour Zouzou,

Dans le document
[url=https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/enjeux/pouvoir-d-achat/foire-aux-questions-plafonnements-loyers-commerciaux-PME.pdf]https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/enjeux/pouvoir-d-achat/foire-aux-questions-plafonnements-loyers-commerciaux-PME.pdf[/url]

On trouve deux choses :

- En page 6 l'indication que le renouvellement doit être traité de la même façon que la révision triennale. En fait, ce n'est que continuité normale.
- En page cinq, la méthode de calcul fournie est exactement celle que j'ai utilisé dans mon dernier calcul, soit un calcul sur TROIS ans, avec isolation des deux premières années et forçage d'une révision de 3.5% pour la 3e année.

Pour moi, la messe est dite. Je n'interviendrai donc plus.
Merci tout de même, si vous en avez le temps, de nous communiquer le résultat des tractations avec votre bailleur.

Par zouzou42

Re-bonjour!

J'ai donc écrit au bailleur en lui demandant de renouveler le bail mais de se référer à l'ILC et non à l'ICC.
Pour mémoire, le début du bail actuel est le 01/06/2014.
Il est donc renouvelé au 01/06/2023.
Sa réponse est la suivante :
"Je vous confirme que la révision du loyer citée dans mon courrier est la bonne. En effet, l'ILC s'applique aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014. Or, le bail actuel ayant été conclu en juin 2014, la fixation du loyer du bail renouvelé est faite en fonction de l'ICC.
L'indice du 4ème trimestre 2022 étant paru, le nouveau loyer sera de 14400 (loyer d'origine)*2052/1615 (T4 2022/T4 2013) soit 18296.47.
Suite à votre demande de renouvellement de bail, bien que non obligatoire, l'établissement d'un nouveau bail nous paraît nécessaire, celui-ci sera basé sur l'ILC.
Les frais de rédaction du nouveau contrat seront à votre charge."
Voilà... J'avoue que je comprends un peu sa position, puisque le bail est renouvelé. Il souhaite donc fixer le nouveau loyer en fonction de l'ICC puis par la suite se référer à l'ILC.
J'attends donc vos avis
Merci d'avance!

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous faites comme vous voulez. Vous avez le droit d'accepter les conditions du bailleur mais vous avez le droit de les refuser parce que ce qu'il vous raconte est faux.

En cas de désaccord sur le montant du bail existe une commission de conciliation.

la fixation du loyer du bail renouvelé est faite en fonction de l'ICC. Faux. ILC.

l'établissement d'un nouveau bail nous paraît nécessaire : c'est un avis qui n'engage que lui. A voir en quoi le nouveau bail différera du premier.

Les frais de rédaction du nouveau contrat seront à votre charge : comme vous n'êtes pas obligé d'accepter la rédaction d'un nouveau bail, vous ne pouvez être contraint d'en payer les frais.

Il souhaite donc fixer le nouveau loyer en fonction de l'ICC puis par la suite se référer à l'ILC.
Oui, mais c'est le contraire de ce qui est écrit dans le code de commerce.
C'est vous qui voyez.

Par zouzou42

Bonjour, et merci de ce retour rapide!

Qu'on soit bien d'accord, si j'ai dit que je comprenais sa position, je n'ai pas dit que je la cautionnais ni qu'elle m'enchantait!

Nous sommes donc bien d'accord concernant la rédaction du nouveau bail : s'il souhaite en établir un nouveau, c'est son choix, mais il en supportera les frais!

Avez-vous la référence précise (c'est sûrement indiqué dans vos messages précédents) que "la fixation du bail renouvelé est faite en fonction de l'ILC"?

Merci!

Par AGeorges

Hello Zouzou,

C'est la loi ALUR.
Les baux renouvelés à compter de 9/2014 doivent être soumis à l'ILC. Etabli en 6/2014, donc AVANT, votre bail initial a subi l'ICC. Mais comme je l'ai souligné, et comme le dit aussi votre bailleur, pourquoi utiliser, pour calculer la révision, un ILC de 3 ans (ou 9 ans peu importe) avant alors que vous étiez encore soumis à l'ICC.

Sauf jurisprudence qui aiderait, la LOI n'est pas claire.

Mais les outils d'aide (officiels) aux calculs sont clairs. Si votre bail renouvelé est soumis à l'ILC, il faut prendre celui de la période triennale d'avant (et rester sur le triennal puisque ce cycle a été utilisé jusqu'à présent).

Sinon, on ne peut rien calculer. Et appliquer une progression ICC qui n'est pas légalement applicable à la première période de votre bail renouvelé n'est pas possible.

Par Nihilscio

La loi est très claire et ce qui précède est complètement faux. J'ai déjà tout expliqué, notamment dans mon message du 28/03 à 21h39 mais je vais répéter.

Lorsque le bail se termine, on procède en deux temps.
1. On pose d'abord la question : Le bail sera-t-il renouvelé ?
2. En cas de renouvellement, se pose ensuite une deuxième question, celle du montant du bail renouvelé.

Le principe du renouvellement est acquis (1).
On passe donc à la question du montant du loyer (2).

Le bail qui se termine était soumis à la loi qui était en vigueur à la date de sa prise d'effet, c'est à dire le 1er juin 2014.
Le bail renouvelé, donc la fixation du loyer du bail renouvelé est soumis à la loi nouvelle, c'est à dire au code de commerce dans sa rédaction actuelle.

On applique donc, mot à mot, en laissant de côté toute idée préconçue, la rédaction actuelle de l'article L145-34 du code de commerce :

? 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 ?

lors de la prise d'effet du bail à renouveler : c'est le cas ;
si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans : c'est le cas ;
depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré : c'est à dire au cours des neuf dernières années et non seulement les trois dernières années ;
l'indice trimestriel des loyers commerciaux : c'est à dire l'ILC, on oublie l'ICC.

Conclusion : le plafond de l'évolution du loyer du bail qui sera renouvelé le 1er juin 2023 est déterminé par l'évolution de l'ILC au cours des neuf dernières années.

Il est possible que, si le montant du loyer a évolué comme l'ICC au cours du bail expiré et que, le plafond auquel est soumis le loyer du bail renouvelé étant désormais déterminé par l'évolution de l'ILC au cours des neuf dernières années, le loyer du bail renouvelé doive être inférieur au loyer en fin du bail expiré. Les indices sont donnés par l'INSEE. L'ILC existe depuis 2008. Il faut faire le calcul ce qui ne présente aucune difficulté.

Je rappelle aussi que le loyer d'un bail commercial n'est pas indexé contrairement au loyer d'un bail d'habitation. Le loyer à l'issue d'une révision ne peut résulter que soit d'un accord explicite entre le bailleur et le locataire soit d'une décision judiciaire, le principe étant que le loyer révisé doit correspondre à la valeur locative, l'évolution étant toutefois plafonnée.

Le locataire doit procéder en deux temps.
1. Evaluer la valeur locative.
2. Examiner la proposition du bailleur au regard de cette évaluation de la valeur locative.

Le bailleur propose un montant. Le locataire a le droit d'accepter. S'il accepte, la question est réglée. Le contrat fait la loi entre les parties. Mais il a le droit de discuter.

Hypothèse 1 : la valeur locative est inférieure à ce que propose le bailleur. Le locataire est en droit de refuser que le nouveau loyer dépasse la valeur locative même si le plafond n'est pas dépassé.

Hypothèse 2 : la proposition du bailleur ne dépasse pas la valeur locative mais conduit à une augmentation du loyer qui dépasse le plafond. Le locataire est en droit de refuser un dépassement du plafond.

Les litiges sur le montant du loyer peuvent être soumis à la commission départementale de conciliation. A défaut d'accord, il peuvent être soumis au président du tribunal judiciaire qui statue sur des mémoires présentés par les parties. La représentation par avocat est obligatoire.

Par zouzou42

Bonjour à vous 2,

Bien que vos avis divergent, un GRAND MERCI pour votre aide!

Par zouzou42

Bonjour Nihilscio,

J'ai tenté de vous écrire via la messagerie interne, mais je ne suis pas certain que cela ait fonctionné?

Par Nihilscio

Je ne discute pas sur la messagerie privée.

Par zouzou42

C'est un choix, mais c'est dommage car l'envoi de pièces jointes permet d'être plus efficient.
Au plaisir