



Ponderation à 3.5 % de ILC (Baux commerciaux)

Par vitellius

Bonjour,

Je suis bailleur.

Ma question porte sur la période de pondération des loyers commerciaux introduit par la loi N° 2022-1158 du 16 aout 2022 portant mesure sur la protection du pouvoir d'achat , période prolongée par la loi 2023-568 du 07 juillet 2023 ,jusqu'au 31 avril 2024.

Mon bail commercial (loyer trimestriel a terme échu) est arrivé en révision triennale au 01 juillet 2023 avec revision sur indice de base ILC 2TR 2023

Par conséquent j'ai pondéré le loyer conformément à la loi rappelée.

Cette disposition a pris fin au 31 Mars 2024...

Ma question est :

A partir du 01 avril 2024 , puis je réajuster la revision triennale sur l'indice effectif de la révision telle qu'elle aurait du etre au 01 juillet 2023... (Naturellement , la periode ponderée qui va du 01 juillet 2023 au 31 mars 2024 , ne fait l'objet d'aucun rattrapage)

MERCI

Par stepat

Bonjour,

Vous parlez donc de la révision triennale que vous ferez en juillet 2026 ?

Par vitellius

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Non ! Justement ... Il s'agit d'un bail 3X6X9 qui débute le 01 juillet 2017.... Revisé en 2020 sur ILC 2TR indice de référence , puis en 2023 ... La loi sur la ponderation a limité la progression indicelle jusqu 'au 31 /03 / 2025 (fin de la ponderation)

La periode de ponderation reste acquise ...

Mais ma question est de savoir si la difference entre la progression ponderee et ce qu'elle aurait du etre peut etre ajoutée A PARTIR DU 01 AVRIL 2025 ? Jusqu'au terme du bail au 30 juin 2026 ?

Par stepat

Bonjour,

Personnellement je pense que non car cela ne respectera pas l'article 14 de la dite loi :

"Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer

consécutives 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."

Perso je suis comme vous un bailleur d'un local commercial dont la dernière révision a été basée sur l'indice pondéré du 2 TR 2023.

Sauf qu'étant un vieux bail 3/6/9 il n'y a pas de clause d'indexation annuelle, donc la prochaine révision sera basée sur le 2^{ème} trimestre 2026 p/r au 2 Tr 2023.

Je me baserai concernant le 2^{ème} trimestre 2023 sur l'indice ILC non pondéré car si je me base sur l'indice pondéré qui est plus bas cela reviendra, me semble-t-il, à récupérer artificiellement la pondération de 3,5 %.

Je ne suis pas certain d'être clair, ni d'avoir raison.

Par Nihilscio

Bonjour,

T2 2020 : 115,42

T1 2022 : 120,61

T2 2022 : 123,65

T1 2023 : 128,68

T2 2023 : 131,81

T1 2024 : 134,58

La variation annuelle de T2 2022 à T1 2024 ne peut excéder 3,5 %

Révision triennale de juillet 2023

$T2\ 2022 / T2\ 2020 = 123,65 / 115,42 = 1,071$

$T2\ 2023 / T2\ 2022 = 131,81 / 123,65 = 1,066$ que l'on réduit à 1,035

$1,071 \times 1,035 = 1,108$

Le plafond de la révision triennale de juillet 2023 est : loyer juin 2023 x 1,108

Révision triennale de juillet 2026

La pondération s'est poursuivie jusqu'au T1 2024 inclus.

Il faut créer un indice T1 2024 pondéré.

$T1\ 2024\ pondéré = T1\ 2023 \times 1,035 = 133,18$

Le plafond de la révision triennale de juillet 2026 sera :

loyer révisé 2023 x 1,035 x (T2 2024 / T1 2024 pondéré) x (T2 2026 / T2 2024)

soit loyer révisé 2023 x 1,035 x T2 2026 / 133,18

Par vitellius

Messieurs,

Je vous remercie pour vos interventions.

Pour faire simple, concernant la révision triennale pondérée de 2023 ... Au 01 avril 2024 (fin de pondération) puis je appeler à nouveau le Loyer tel qu'il aurait été si il n'y avait pas eu de pondération ?)

Par Nihilscio

Je me suis emmêlé les pinceaux pour le calcul du plafond en juillet 2026. Je reprends.

Pour le calcul de l'évolution pondérée de l'indice, il faut créer un indice pondéré pour le premier trimestre de 2024.

Indice T1 2024 pondéré = indice T1 2023 x 1,035

L'évolution du 2^{ème} trimestre 2023 au 1^{er} trimestre 2024 est : $T1\ 2024\ pondéré / T1\ 2023$

soit $1,035 \times T1\ 2023 / T2\ 2023 = 1,035 \times 128,68 / 131,81 = 1,0104$

L'évolution du 1^{er} trimestre 2024 au 2^{ème} trimestre 2026 est : $T2\ 2026 / T1\ 2024$

Le plafond en juillet 2026 sera donc : loyer révisé 2023 x T2 2026 / 133,19

Au 01 avril 2024 (fin de ponderation) puis je appeler à nouveau le Loyer tel qu'il aurait été si il n'y avait pas eu de ponderation ?)

Non. L'article 14 de la loi 22022-1158 du 16 août 2022 dispose :

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.

Par stepat

Bonjour

J'ai cité l'article 14 dans un de mes posts, mais il n'a pas convaincu Vitellius.....

Perso le trimestre de référence est le 4 eme trimestre 2023, pour la révision de 2024.

Pour simplifier je n'ai pas utilisé les formules de calcul données en aide sur le site officiel.

J'ai recalculé (ou pondéré) tous les indices des 4T 2023, 2022, 2021 en basant que une évolution annuelle de 3,5 % p/r à l'indice précédent, sauf le T4 2021 car celui-ci était déjà inférieur à 3,5 %.

Pour le T4 de 2023 par exemple j'ai pris l'indice ainsi pondéré du T4 2022 (et non pas l'indice INSEE) et j'ai rajouté 3,5 %.

Pour en revenir à la question de Vitellius, je maintiens que l'article 14 rend illégitime pour ne pas dire illégal ce qu'il envisage de faire.

Par vitellius

STEPAT : Non , pas du tout , j'ai parfaitement retenu votre réponse concernant l'ART 14 Puis qu'il m'est opposé par mon locataire , a posteriori du 01 avril 2024 Ce qui entraine que je devrais , a priori, devoir le rembourser de la somme des loyers trop perçus Puis que j'ai réajusté ... C'est la raison pour laquelle je me renseigne et approfondis la question En effet , perpetuer le montant du loyer "pondere" jusqu'a la fin de la periode (ici triennale) qui dans mon cas marquera la fin du bail au 31 juin 2026... semblait continuer la ponderation au delà de la periode du plafonnement ...? De plus , a l'époque de la mise en place de la ponderation (ILC 2 TR 2023)une avocate m'avais indiqué que la situation serait rétablie à la fin , soit au 01 avril 2024 Raison de mes interrogations .

Par stepat

Bonjour

Ce n'est pas le loyer qui est pondéré mais l'évolution annuelle des IRL, ce qui est un peu différent, même si le calcul du loyer se fait sur l'IRL pondéré.

Concernant le loyer, sauf clause d'indexation, il reste ce qu'il est jusqu'à la révision triennale.

N'oubliez pas que selon beaucoup, les bailleurs sont des nantis, des rentiers, et qu'ils doivent se substituer à l'état pour faire en sorte que les commerçants ne voient pas leur charges augmenter et par voie de conséquence n'augmentent pas leur prix dont l'inflation.

Je croise d'ailleurs les doigts en ce qui concerne ce qui nous attend dans le budget 2025

Par vitellius

Pas de problème sur l'aspect politique je partage vos points de vue à 100 %....

Par ailleurs , l'intelligence artificielle PERPLEXITY dispose , concernant l'ART 14 ... QUE :

" Peut-on rétablir le loyer commercial sans pondération à partir du 1er février 2024 ?

À partir du 1er AVRIL 2024, le plafonnement temporaire instauré par l'article 14 cesse de s'appliquer, sauf reconduction législative ou réglementaire. Cela implique que, en l'absence de nouvelles dispositions, le loyer peut être rétabli selon les modalités normales prévues par le contrat de bail ou par les règles générales du Code de commerce. Cela inclut la possibilité de revenir à un calcul basé sur l'évolution complète de l'indice des loyers commerciaux (ILC) sans limitation 378.

Cependant, il est important de vérifier si des clauses spécifiques dans le contrat ou des modifications législatives ultérieures pourraient affecter cette possibilité."

Je vous remercie pour vos "cogitations "

Par stepat

Ce n'est pas faux, mais cela ne permet pas de déroger au fait que la prochaine révision sera au moment de la prochaine échéance triennale. ET là effectivement la pondération à 3,5 % de l'évolution annuelle des ILC ne s'imposera plus.

C'est bien ce qu'indique cette phrase de l'IA :

"Cela implique que, en l'absence de nouvelles dispositions, le loyer peut être rétabli selon les modalités normales prévues par le contrat de bail ou par les règles générales du Code de commerce."

Les modalités normales sont une augmentation triennale ou éventuellement sous forme d'une indexation (annuelle par exemple)si elle est prévue par le bail

Par vitellius

Comme indiqué précédemment , je n'ai plus de "revision triennale " à intervenir ... Mais une fin de bail 3X6X9 au 31 juin 2026... Des lors , je vais proposer un strict renouvellement à l'identique par voie d'huissier 6 mois avant le terme , avec calcul de loyer

Loyer d'origine (ILC 2TR 2017) X ILC 2TR 2026 / ILC 2TR 2017