Le calcul du plafonnement du loyer renouvelé

Qu'est-ce que le plafonnement ?

Le plafonnement est prévu par l'article L. 145-34 du Code de commerce et il constitue le maximum que le bailleur peut demander lors du renouvellement.

Si le bailleur veut demander plus que ce plafond, il devra alors justifier d'un motif de déplafonnement, à savoir d'une modification notable d'un des éléments énumérés au 1° à 4 de l'article L. 145-33 du Code de commerce.

Quel est le champ d'application du plafonnement ?

Lors du renouvellement du bail, seuls les baux d'une durée contractuelle de neuf années sont soumis au régime du plafonnement et ne portant pas sur des locaux monovalents ou des locaux à usage exclusif de bureaux.

Peut-on renoncer au plafonnement ?

Le plafonnement n'étant pas d'ordre public, le preneur peut y renoncer dans le bail d'origine ou au cours du bail, de manière expresse ou implicite.

Comment calculer le plafonnement du loyer renouvelé ?

Le loyer plafonné du bail renouvelé se calcule en fonction de la variation entre le dernier indice publié à la date du renouvellement – soit, l'« ***indice multiplicateur*** » – et l'indice correspondant à la durée effective du bail – soit, l' « ***indice diviseur*** ». Cette durée doit être calculée en années et en trimestres entiers et appliqué **au loyer initial**.

Le plafonnement se calcule donc comme suit :

Loyer initial x (indice multiplicateur / indice diviseur)

Comment déterminer le loyer initial ?

Le loyer initial est le loyer d'origine, défini par le bail à renouveler au moment de sa prise d'effet.

Quels indices prendre en compte ?

Les indices applicables sont l'ILC lorsque l'activité exercée dans les locaux loués est une activité commerciale ou artisanal et l'ILAT dès lors que l'activité n'est ni commerciale, ni artisanale.

Bien que la loi du 18 juin 2014 ait supprimé de l'article L. 145-34 du Code de commerce, la référence à l'ICC, les parties pourraient conventionnellement prévoir que le plafonnement serait calculé selon la variation de cet indice dès lors que l'article L. 145-34 n'est pas d'ordre public.

Quelques exemples de calcul de plafonnement de loyer :

Hypothèse du plafonnement en cas de renouvellement du bail au terme contractuel :

Renouvellement au 1er janvier 2023
Renouvellement au 1er janvier 2023
Durée effective du bail : 9 ans
Loyer initial : 100.000 €
Dernier indice publié à la date du renouvellement : 126,13 (3T22 publié le 18/12/22)
Indice diviseur : 108,47 (3T13 : neuf ans plus tôt)

Calcul du plafonnement :
100.000 € x 126,13 / 108,47 =116.280,99 €

Hypothèse du plafonnement en cas de renouvellement après le terme contractuel (tacite prolongation) :

Renouvellement au 1er janvier 2023
Durée effective du bail : 11 ans et un trimestre
Loyer initial : 100.000 €
Dernier indice publié à la date du renouvellement : 126,13 (3T22 publié le 18/12/22)
Indice diviseur : 104,44 (2T11 : 11 ans et un trimestre plus tôt)

Calcul du plafonnement :
100.000 € x 126,13 / 104,44 € = 120.767,90 €

Hypothèse du plafonnement en cas de renouvellement après un repentir du bailleur

Bail conclu le 1er janvier 2011
Fin du bail 31 décembre 2019 à la suite d'un congé refus de renouvellement du bailleur pour l'échéance du bail soit au 31 décembre 2019
Droit de repentir du bailleur exercé **le 1er juillet 2020**
Loyer initial : 100.000 €
Durée effective du bail (de la date de conclusion à la date du repentir) : 9 ans et 2 trimestres
Dernier indice publié à la date du repentir 116,23 : (1T20 publié le 01/07/20)
Indice diviseur : 102,36 (3T10 : 9 ans et 2 trimestres plus tôt)

Calcul du plafonnement :
100.000 € x 116.23 / 102,36 = 113.550,21 €

Le calcul du plafonnement du loyer révisé

Quel est le champ d'application du plafonnement du loyer révisé ?

Le plafonnement est prévu par l'article L. 145-38 du Code de commerce.

Si le bailleur veut obtenir plus que ce plafond, il devra rapporter la preuve qu'« ***une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, ayant entrainé par elle-même, une variation de plus de 10 % de la valeur locative soit intervenue*** ».

Le plafonnement est calculé en fonction de la variation des indices applicables mais la règle de calcul diffère de celle du plafonnement du loyer renouvelé.

Quels indices appliquer ?

Les indices applicables sont l'ILC ou l'ILAT suivant l'activité du preneur, mais contrairement aux règles de plafonnement du loyer renouvelé, les parties ne peuvent pas conventionnellement écarter cette règle, choisir un autre indice ou modifier le mode de calcul, dès lors que l'article L. 145-38 est d'ordre public.

Comment calculer le plafonnement du loyer révisé ?

Le loyer plafonné du loyer révisé se calcule en fonction de la variation entre l'indice du trimestre au cours duquel la demande de révision est notifiée/signifiée – soit, l'« ***indice multiplicateur*** » – et l'indice correspondant au trimestre au cours duquel est intervenu la dernière fixation du loyer – soit, l' « ***indice diviseur*** » et appliquée **au loyer initial.**

Le plafonnement se calcule donc comme suit :

Loyer initial ou dernier loyer révisé x (indice multiplicateur / indice diviseur)

Hypothèse d'une révision après la conclusion d'un bail

Bail conclu le 1er janvier 2015
Loyer initial : 100.000 € et soumis à l'ILC
Demande de révision effectuée le : 3 janvier 2018
Indice du 1er trimestre 2018 : 111,87
L'indice correspondant à la date de prise d'effet du bail :108,32 : (1T2015)

Calcul du loyer révisé au 3 janvier 2018 :
100.000 € x 111.87 / 108,32 = 103.277,33 €

Hypothèse d'une révision après la conclusion d'un bail

Bail renouvelé le **1er janvier 2014**
Loyer initial : 100.000 € et soumis à l'ILC
Demande de révision effectuée le : 5 avril 2018
Indice du 2ème trimestre 2018 : 112.59
L'indice correspondant à la date de prise d'effet du bail :108.50 (1T14)

Calcul du loyer révisé au 5 avril 2018 :
100.000 € x 112.59 / 108,50 = 103.769,58 €

Hypothèse d'une 2nde révision faite après celle effectuée 4 ans après le renouvellement d'un bail

Bail renouvelé le **1er janvier 2014**
Loyer initial : 100.000 € et soumis à l'ILC
Loyer précédemment révisé au 5 avril 2018 : 103.769,58 €
Demande de révision effectuée le 8 avril 2021
Indice du 2ème trimestre 2021 : 118,41
Indice du dernier trimestre correspondant à la dernière révision : 112.59 (2T18) :

Calcul du loyer révisé au 8 avril 2021 :
103.769,58 € x 118.41 / 112.59 = 109.133,63 €