

JURIDIQUE

Prolongation du plafonnement des révisions de loyers selon l'IRL et l'ILC

- Le plafonnement à 3,5 % des révisions annuelles de loyer selon l'IRL ou l'ILC (uniquement locataires PME) est prolongé jusqu'aux révisions en fonction de l'IRL ou de l'ILC du premier trimestre 2024.

Malgré la mobilisation de la Fédération et des Chambres UNPI (voir nos circulaires des 26 mai, 31 mai et 9 juin dernier), la loi n° 2023-568 du 7 juillet 2023 *maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs* a été publiée au journal officiel du 8 juillet dernier. Cette loi prolonge pour plusieurs trimestres supplémentaires le plafonnement à 3,5 % des révisions de loyers selon l'IRL (baux d'habitation) ou selon l'ILC (uniquement lorsque le locataire est PME) qui avait été instauré par la loi pour la protection du pouvoir d'achat du 16 août 2022.

I) Baux d'habitation

Pour les baux d'habitation, le plafonnement à 3,5 % devait s'appliquer aux révisions en fonction de l'IRL du troisième trimestre 2022 jusqu'aux révisions en fonction de l'IRL du deuxième trimestre 2023. **Il est désormais prolongé jusqu'aux révisions en fonction de l'IRL du « premier trimestre de l'année 2024 »** (article 12 de la loi pour la protection du pouvoir d'achat modifié).

La loi pour la protection du pouvoir d'achat énonce que « pour la fixation des indices de référence des loyers (...), la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 % ». Ce sont donc les indices eux-mêmes qui sont bridés. Au moment de calculer un loyer révisé, le propriétaire bailleur n'aura qu'à prendre en compte les indices publiés par l'Insee, sans appliquer lui-même un plafonnement (contrairement à ce qui est prévu pour les baux commerciaux – voir ci-après).

Malgré tout, l'Insee continue d'indiquer quel serait l'indice IRL normal si le glissement annuel n'était pas limité par la loi à 3,5 %. Par exemple, concernant l'IRL du 2^{ème} trimestre 2023, l'IRL à prendre en compte pour la révision s'élève à 140,59 (voir notre circulaire du 13 juillet 2023). Mais l'Insee précise que « *sans les mesures de plafonnement, l'indice de référence des loyers s'établirait à 144,17 au deuxième trimestre 2023, soit une hausse de 6,13 % sur un an* »¹. Cet IRL non plafonné est donné à titre purement indicatif et « *ne peut en aucun cas être utilisé dans le cadre de la révision d'un loyer d'habitation* ».

On entrevoit l'intérêt de continuer à calculer un IRL déplafonné. En effet, après la fin du plafonnement aujourd'hui en vigueur, l'Insee pourra publier pour chaque trimestre le glissement annuel de l'IRL en comparant, non pas un IRL déplafonné à un IRL plafonné (ce qui induirait une

¹ L'indice de référence des loyers du deuxième trimestre 2023 - Informations rapides - 176 | Insee

augmentation très forte et un « rattrapage » des loyers aujourd'hui perdus par les propriétaires), mais en prenant en compte les IRL déplafonnés.

Prenons l'exemple d'un propriétaire qui révisera son loyer le 1^{er} septembre 2024, en fonction de l'indice IRL du 2^{ème} trimestre 2024. Normalement, sauf à ce que le plafonnement soit une seconde fois prolongé, cette révision ne sera pas plafonnée.

Malgré tout, ce propriétaire ne pourra sans doute pas appliquer la formule « loyer actuel x IRL déplafonné 2^{ème} T 2024 / IRL plafonné 2^{ème} T 2023 », soit « loyer actuel x IRL déplafonné 2^{ème} T 2024 / 140,59 ». Il devra plutôt faire l'opération « loyer actuel x IRL déplafonné 2^{ème} T 2024 / IRL déplafonné 2^{ème} T 2023 », soit « loyer actuel x IRL déplafonné 2^{ème} T 2024 / 144,17 ».

Attention : Rappelons que le plafonnement à 3,5 % ne vaut pas pour tout le territoire français. Ainsi, pour les départements et régions d'outre-mer, l'article 12 de la loi du 16 août 2022 plafonne le glissement annuel des indices IRL à 2,5 %. En Corse, le glissement annuel de l'IRL est même plafonné à 2 %² !

Dès lors, depuis l'IRL du troisième trimestre 2022, l'Insee publie deux nouvelles séries d'indices : en plus de l'IRL général (dont le glissement annuel est plafonné à 3,5 %), l'Insee publie désormais un IRL spécial Corse et un IRL spécial départements ou régions d'outre-mer.

Attention à ne pas se mélanger les pinceaux !

II) Baux indexés sur l'ILC

Pour les baux commerciaux indexés sur l'ILC, le plafonnement à 3,5 % (uniquement si le locataire est une PME) devait s'appliquer aux révisions en fonction de l'ILC du 2^e trimestre 2022 jusqu'aux révisions en fonction de l'ILC du 1^{er} trimestre 2023. **Il est désormais prolongé jusqu'aux révisions en fonction de l'ILC du « premier trimestre 2024 »** (article 14 de la loi pour la protection du pouvoir d'achat modifié).

La méthode est ici différente de celle prévue pour les baux d'habitation. L'article 14 précité énonce que « *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 2024* ». Ici, ce ne sont pas les indices eux-mêmes qui sont bridés mais la variation annuelle calculée en comparant les ILC. Si le glissement annuel de l'ILC dépasse 3,5 %, le propriétaire devra lui-même limiter la révision annuelle à 3,5 %.

Par exemple, l'ILC du premier trimestre 2023 accuse un glissement annuel de 6,69 %. Un propriétaire bailleur révisant son loyer le 1^{er} juillet 2023 en fonction de l'ILC du premier trimestre 2023 ne pourra appliquer qu'une augmentation de 3,5 %.

Attention : l'article 14 de la loi pour la protection du pouvoir d'achat précise expressément que « *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* ».

² Alors que l'article 12 de la loi du 16 août 2022 permet à l'Etat de moduler le plafonnement à 3,5 % en Corse, le préfet de Corse s'est décidé pour un plafonnement à 2 % (arrêté R20-2022-10-11-00012 du 11 octobre 2022).

Cela signifie d'une part que, bien évidemment, lors d'une prochaine révision, lorsque le plafonnement ne sera plus en vigueur, il ne sera pas possible de calculer un loyer révisé en prenant en compte le dernier indice en date et celui du début du bail sans tenir compte du plafonnement à 3,5 % entre ces deux indices.

Cela signifie d'autre part que, si le bail prévoit l'indexation automatique du loyer par exemple tous les trois ans (cela est possible) ou si le propriétaire « active » une clause d'indexation annuelle après plusieurs années, il faudra prendre en compte le plafonnement à 3,5 %, même lorsque, au moment de la révision, le plafonnement ne serait plus en vigueur.

Cela oblige à séquencer le calcul : il faut procéder année par année. Pour toute révision en fonction d'un indice compris entre l'ILC du deuxième trimestre 2022 et l'ILC du premier trimestre 2024, il faudra tenir compte du plafonnement à 3,5 %.

A noter : contrairement à ce qui est prévu pour l'IRL, le plafonnement à 3,5 % est valable pour tout le territoire national.

Il reste que le champ d'application précis du plafonnement à 3,5 % prête à controverse.

Pour le ministère de l'Economie, cela ne fait pas un pli que ce plafonnement s'applique en cas d'application d'une clause d'échelle mobile, mais également en cas de demande de révision triennale légale, et même « pour le calcul du plafonnement de la révision du loyer à l'occasion du renouvellement de bail » (« Foire aux questions Plafonnement de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les PME », publiée le 23 septembre 2022³).

C'est cette information que nous avons reprise dans nos précédentes circulaires.

Pourtant, des auteurs soulignent que cette interprétation ne correspond pas à la lettre de l'article 14 de la loi du 16 août 2022.

Le grand spécialiste des baux commerciaux, Jean-Pierre Blatter, paraît exclure que le plafonnement joue en cas de révision légale (Incidence de la loi pour la protection du pouvoir d'achat sur certains loyers commerciaux, AJDI 2022 p.593 ; voir également dans le même sens

<https://www.bjavocat.com/2022/09/13/bouclier-loyers-commerciaux-plafonnement-de-variation-de-lilc/>).

Un autre auteur suggère que les révisions légales pourraient être concernées, mais que « là où le ministère de l'Économie et des Finances étonne, pour ne pas dire dérape, c'est lorsqu'il affirme que ce texte a vocation aussi à s'appliquer lors des renouvellements »

(<https://www.lexbase.fr/article-juridique/88441660-textesleplafonnementdelilcuneideelouablemaisundispositifcomplexeetloindetrep parfait>).

Hélas, aussi crucial soit-il, sans doute faudra-t-il attendre les premières décisions de justice pour être fixé sur ce point.

Frédéric Zumbiehl

© UNPI

³ Dispositifs d'aide aux entreprises impactées par l'augmentation des prix de l'énergie