

## Pause Juridique



# Augmentation des loyers commerciaux plafonnée en 2022 : en quoi consiste cette mesure ?

Le Gouvernement a adopté **une série de mesures en faveur du pouvoir d'achat des Français, impacté par la hausse de l'inflation**. Les salariés ne sont pas les seuls concernés par ces dispositifs. En effet, Le Parlement a voté en faveur d'un **plafonnement des augmentations des loyers commerciaux**, au même titre que les loyers d'habitation.

## Quelles entreprises sont concernées par le plafonnement de l'augmentation des loyers commerciaux en 2022 ?

Le plafonnement de l'augmentation des loyers commerciaux concerne **les entreprises qui emploient moins de 250 salariés**, dont le **chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas 50 millions d'euros** ou dont **le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros**.

Cette mesure a donc été mise en place pour **limiter les effets de l'inflation sur les TPE et PME**.

## Comment fonctionne cette mesure ?

**Le plafonnement de l'augmentation des loyers commerciaux est issu de la loi n°2022-1158 du 16 août 2022** portant sur les mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat. **Ce dispositif est temporaire** puisqu'il vise à répondre au contexte actuel d'inflation.

Ainsi, les TPE et PME remplissant les conditions listées précédemment bénéficient, sur les 12 prochains mois, **d'un plafonnement d'augmentation de leur loyer commercial fixé à 3,5% maximum**. Cette mesure est mise en place **à partir d'octobre 2022** et prendra fin **le 30 septembre 2023**.

### ! Bon à savoir

Une disposition prévoit expressément que la révision des loyers ultérieurs ne pourra pas prendre en compte la partie supérieure à la révision de 3,5% pour calculer les futurs loyers. Concrètement, cela signifie que, si la revalorisation annuelle est de 3,5% (au lieu de 5,5%) du fait de plafonnement, le bailleur, l'année suivante, ne pourra pas ajouter à la revalorisation les 2% qui ont été écartés. Le plafonnement sera donc définitif sur la période protégée.





## Quels sont les contrats pouvant bénéficier du plafonnement des loyers commerciaux ?

Le plafonnement des loyers commerciaux concerne **toutes les PME titulaires d'un bail commercial dont les révisions de loyers sont encadrées par l'indice des loyers commerciaux (ILC)**.

Il intervient :

- Pour les **révisions automatiques**, dans le cas de l'application d'une clause d'échelle mobile
- Pour le calcul du plafonnement des **révisions triennales**
- Pour le calcul du plafonnement de la révision du loyer à l'occasion du **renouvellement de bail**

## Comment est fixée la valeur locative d'un bail commercial ?

Lors de la conclusion d'un bail commercial, **le prix du loyer est fixé en fonction de la valeur locative du bien**. Le bail étant conclu pour une durée de 9 ans, la valeur locative du bien peut évoluer à la hausse ou à la baisse.

Afin de prendre en compte ces variations, le bail commercial peut prévoir :



- **Une révision triennale**, permettant une révision du loyer tous les 3 ans à la date d'anniversaire du bail.



- **Une révision automatique**, via la clause d'échelle mobile, permettant une variation du loyer en fonction d'un indice de référence mentionné dans le contrat et dont la périodicité est librement déterminée par les parties (révision annuelle en général).

**Votre équipe implid reste à vos côtés**

Nous restons à votre disposition pour vous accompagner dans l'accomplissement des démarches. N'hésitez pas à contacter votre bureau de proximité.