

CARRÉ D'EXPERTS

Chaque mois, les experts en évaluation immobilière, partenaires de la Lettre M² décryptent, pour vous, l'actualité qui influence l'économie immobilière.



Patrick Colomer
Expert près la cour d'appel de Paris
agréé par la Cour de cassation
Chartered Surveyor - MRICS

DÉPLAFONNEMENT DU LOYER ET ÉTALEMENT DE L'AUGMENTATION

La loi ACTPE 2014-626 a institué en cas de déplafonnement l'étalement de l'augmentation du loyer des locaux commerciaux par paliers de 10 % pour les baux consentis ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014. Il s'avère possible de limiter dans le temps cet étalement en demandant le plafonnement.

Faut-il demander le plafonnement du loyer pour limiter la durée du plafonnement du déplafonnement ?

L'article L 145-34 du code de commerce a posé le principe de l'étalement de l'augmentation de loyer des boutiques/locaux commerciaux/d'activité en cas de déplafonnement fondé sur la durée contractuelle supérieure à 9 années ou une modification des éléments mentionnés aux numéros 1 à 4 de l'article L 145-33 du code de commerce, c'est-à-dire les caractéristiques du local, la destination contractuelle, les obligations respectives des parties ou les facteurs locaux de commercialité.

Dans ces cas de déplafonnement, "la variation de loyer ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente". La valeur locative de l'article L 145-33 du code de commerce étant inférieure à celle du marché, cela représente une double peine pour les bailleurs.

La pratique corrige l'ineptie du législateur en calculant l'augmentation à partir du loyer dû et non celui acquitté... autrement la carence du locataire aurait pu entraîner une diminution du loyer applicable.

En cas d'indexation, l'augmentation de loyer qui en découle s'ajoute à celle de 10 % prévue par la loi.

Il convient de rappeler que les articles L 145-33 et 34 n'étant pas d'ordre public, il est possible d'y déroger. Ainsi, les parties peuvent renoncer à l'application de l'étalement de l'augmentation du loyer.

Lorsque le loyer en vigueur est bas, la valeur locative ne sera jamais atteinte si on applique l'étalement :

Loyer : 10.000 €.

Valeur locative : 30.000 €.

Année	Loyer fixé : valeur locative	Loyer appliqué : ancien loyer majoré	Ecart
Année 1 :	30.000 €	- 11.000 €	= 19.000 €
Année 2 :	30.000 €	- 12.100 €	= 17.900 €
Année 3 :	30.000 €	- 13.310 €	= 16.690 €
Année 4 :	30.000 €	- 14.641 €	= 15.359 €
Année 5 :	30.000 €	- 16.105 €	= 13.895 €
Année 6 :	30.000 €	- 17.716 €	= 12.284 €
Année 7 :	30.000 €	- 19.487 €	= 10.513 €
Année 8 :	30.000 €	- 21.436 €	= 8.564 €
Année 9 :	30.000 €	- 23.579 €	= 6.421 €
			120.626 €

Cela a conduit de nombreux bailleurs à évincer les locataires. C'est l'effet pervers d'une disposition trop protectrice qui crée un déséquilibre.

Le bailleur peut paradoxalement récupérer la valeur locative en demandant le plafonnement du loyer lors :

- du renouvellement
- d'une révision triennale

En effet, le loyer plafonné est calculé à partir du loyer fixé et non celui appliqué : le loyer initial n'est pas l'ancien loyer majoré de 10 %, mais celui fixé par le juge, qui correspond à la valeur locative.

Lors du renouvellement, l'article L 145-34 prévoit que « 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 ».

Lors de la révision, l'article L 145-38 prévoit également que le loyer de référence est celui fixé : "la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer".

Ces articles ne font pas référence au loyer payé mais à celui fixé. On rappellera que lorsque le loyer est à paliers, c'est le loyer de base initial qui sert d'assiette au calcul du plafonnement, et non celui acquitté les années suivantes.

Par un arrêt du 9 mars 2018, la Cour de cassation (3^{ème} civ. - n° 17-70040) a indiqué que la règle de l'étalement est distincte de celle de fixation du loyer. Il est exact que la limitation de l'augmentation du loyer n'a pas de lien avec sa fixation. L'étalement est une conséquence de la fixation du loyer.

La révision en cours de bail de l'article L 145-38 du code de commerce étant d'ordre public, le gain Pinel résultant de l'étalement de l'augmentation du loyer peut être limité à 3 années. Ainsi, dans notre exemple, le coût de l'étalement pour le bailleur s'établira à :

Année	Loyer fixé : valeur locative	loyer appliqué : ancien loyer majoré	Ecart
Année 1 :	30.000 €	- 11.000 €	= 19.000 €
Année 2 :	30.000 €	- 12.100 €	= 17.900 €
Année 3 :	30.000 €	- 13.310 €	= 16.690 €
			53.590 €