

# Bonnes Feuilles



Compagnie des Conseils  
et Experts Financiers

## La portée limitée du plafonnement de la variation de l'indice des loyers commerciaux issu de la loi sur la protection du pouvoir d'achat



**En pratique** : le plafonnement de la variation de l'indice des loyers commerciaux issu de la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat

L'article 16 de la loi du 16 août 2022 prévoit le plafonnement de la variation de l'Indice sur les Loyers Commerciaux (ILC) à 3,5 %, au titre des trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023, mais pour les seules PME au sens de la réglementation européenne :

>>

par **Delphine POIDATZ-KERJEAN**,  
*Vice-présidente de la CCEF*  
*Avocat associé - LEBRAY & ASSOCIES*

« 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 2023. 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. Les petites et moyennes entreprises mentionnées au premier alinéa du présent article répondent à la définition de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aide compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité ».

Pour mémoire, l'article 2 annexe I du Règlement UE n°651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 énonce que :

« La catégorie des PME est constituée des entreprises qui occupent moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros ».

La taille de l'entreprise locataire n'est toutefois pas le seul critère à vérifier.

Ainsi, l'article 16 de la loi du 16 août 2022 ne vise que les indexations annuelles des baux à raison de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux.

Nous paraissent exclus du plafonnement :

- les baux dont les indexations seraient fondées sur d'autres indices que l'indice des loyers commerciaux (tels que l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), indice du coût de la construction) ;
- les indexations triennales ;
- les révisions fondées sur le mécanisme légal de l'article L. 145-38 du Code de commerce.

L'article 16 de la loi du 16 août 2022 s'appliquera à quatre indices, à savoir :

- deuxième trimestre 2022 (publié en septembre 2022) ;
- troisième trimestre 2022 (publié en décembre 2022) ;
- quatrième trimestre 2022 (publié en mars 2023) ;
- premier trimestre 2023 (publié en juin 2023).

Sous réserve des critères précédents, le plafonnement concernera donc les baux dont le loyer s'indexera sur les périodes suivantes :

- deuxième trimestre 2021- deuxième trimestre 2022 ;
- troisième trimestre 2021 - troisième trimestre 2022 ;
- quatrième trimestre 2021 - quatrième trimestre 2022 ;
- premier trimestre 2022 - premier trimestre 2023.

**Retrouvez toutes les  
bonnes feuilles publiées**