



Loyers commerciaux : les règles de plafonnement de l'indexation du loyer

La loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat « plafonne » l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) dans le cadre de la mise en œuvre d'une clause d'indexation annuelle.

Ce bulletin vous est offert par la Fédération Nationale de l'Habillement



1. La Pratik de la FNH, c'est quoi ?

C'est un bulletin juridique édité par la Fédération Nationale de l'Habillement, avec la collaboration de ses experts juridiques, pour apporter une réponse claire aux détaillants indépendants de l'habillement

2. La Pratik de la FNH, c'est quand ?

Le bulletin porte sur une problématique précise, souvent liée à l'actualité de la profession. Le rythme de publication est donc aléatoire, en fonction de l'actualité.

3. La Pratik de la FNH, c'est comment ?

La Fédération Nationale de l'Habillement a pour objectif de sensibiliser et d'informer les détaillants indépendants. C'est pourquoi elle offre ce bulletin gracieusement à tous ceux qui en auront besoin. La Fédération permet à ses adhérents, en complément, de consulter un expert juridique pour leur cas particulier.

Champ d'application

Le texte ne vise que « *la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux [...] prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises* ».

Le plafonnement ne peut donc s'appliquer :

- Qu'aux baux prévoyant une indexation ou « révision » annuelle du loyer. Sont exclus les baux prévoyant une indexation triennale mais aussi ne faisant que reprendre les règles légales de la révision triennale ;
- Qu'aux indexations faites en fonction de l'ILC, seul indice visé. **La référence dans le bail à tout autre indice (indice du coût de la construction (ICC), indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)...) ne permet donc pas de bénéficier de la mesure ;**

Seule la consultation du bail permet de déterminer s'il est prévu une indexation annuelle du loyer et le choix de l'indice. En cas de renouvellement d'un bail ancien, si aucun acte ou avenant de renouvellement ne modifie expressément l'indice choisi pour indexer le loyer, les stipulations du bail ancien demeurent pleinement applicables. L'indice ILC ne se substitue pas automatiquement à l'ICC pour indexer le loyer, même si le renouvellement est intervenu après l'entrée en vigueur de la loi dite "Pinel" du 18 juin 2014.

Une grande partie des commerçants, liés par des baux anciens prévoyant une indexation annuelle en fonction de l'ICC, risque de ne pas pouvoir bénéficier du « plafonnement » du loyer.

- Qu'aux profits des petites et moyennes entreprises, définis à l'article 2 de l'annexe I du règlement n°651-2014 de la commission européenne du 17 juin 2014 comme les 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.

De plus, les PME visées par ce dispositif ne doivent pas être étroitement contrôlées ou détenues de façon substantielle par une autre entreprise.

Ces seuils s'apprécient différemment selon que l'entité en cause est une entreprise autonome, une entreprise partenaire ou une entreprise liée.

Application de la mesure

L'objet de ce texte est de plafonner à 3,5 % la variation de l'ILC pour « *les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023* ».

Le plafonnement bénéficie à toutes les PME justifiant d'un bail commercial dont les révisions de loyers sont encadrées par l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

Il intervient :

- Pour les révisions automatiques (ou « conventionnelle ») dans le cas de l'application d'une clause d'échelle mobile, au vu du trimestre sur laquelle la revalorisation annuelle est adossée et qui est compris entre le 2^{ème} trimestre de 2022 et le 1^{er} trimestre de 2023 ;
- Pour le calcul du plafonnement des révisions triennales (ou « légale ») demandée par l'une des parties (bailleur ou preneur), se basant sur un indice des loyers commerciaux à compter du 2^{ème} trimestre de 2022;

Pour le calcul du plafonnement de la révision du loyer à l'occasion du renouvellement de bail se basant sur un indice des loyers commerciaux à compter du 2^{ème} trimestre de 2022

Concrètement, la mesure instituée va profiter aux loyers fixés à raison de l'évolution de l'ILC :

- du 2^{ème} trimestre 2021 au 2^{ème} trimestre 2022,
- du 3^{ème} trimestre 2021 au 3^{ème} trimestre 2022,
- du 4^{ème} trimestre 2021 au 4^{ème} trimestre 2022,
- du 1^{er} trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2023.

Si, pour les périodes considérées ci-dessus, la variation de l'ILC aboutit à une variation – à la hausse comme à la baisse – de plus de 3,5 %, celle-ci sera plafonnée à 3,5 %.

Ce plafonnement, s'il s'applique, « est définitivement acquis ». Il ne pourra faire l'objet d'aucun rattrapage, par quelque moyen que ce soit.

Il conviendra aux commerçants d'être vigilants sur le montant du loyer réclamé lors de l'indexation qui suivra celle bénéficiant du plafonnement institué par la loi n°2022-1158 du 16 août 2022, laquelle ne peut venir rattraper la limitation de 3,5 %. Si tel était le cas, le montant du loyer indexé sera contestable.

Vous êtes adhérent à la FNH ?

Si vous avez une question concernant les loyers commerciaux, la FNH met gracieusement à votre disposition une expertise juridique spécifiquement adaptée à vos besoins. Contactez la FNH au 01 42 02 17 69.

Vous n'êtes pas adhérent à la FNH ?

La FNH c'est :

- ▶ Un réseau mis à votre disposition
- ▶ Une équipe 100 % disponible pour les commerçants
- ▶ Une communauté solidaire avec écoute, échanges et convivialité
- ▶ Des conseils, issus du terrain et de l'expérience, porteurs de vécu

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter au 01 42 02 17 69.

QUI SOMMES NOUS ?

1ère organisation des commerces indépendants ayant une activité dans le prêt à porter et le textile

Reconnue **représentative** par l'Etat dans le champ d'application de la convention collective avec un poids de 95%

Organisation pilotée et gérée par des **professionnels** (des commerçants en activité)

FNH

 9 rue des Petits Hotels
75010 PARIS

 info@federation-habillement.fr

 01 42 02 17 69



Annexe sur la définition des PME

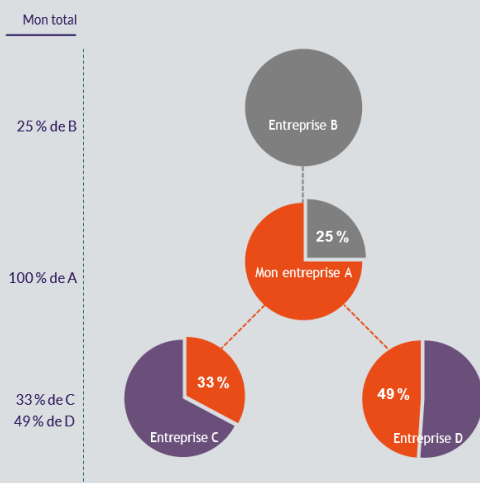
La présente annexe a pour but d'apporter une orientation générale aux commerçants et autres parties intéressées dans le cadre de l'application de la définition des PME. Elle est dépourvue de force juridique et n'engage en aucune façon la Fédération.

Comment calculer les données des entreprises partenaires

Exemple : mon entreprise A détient 33 % de C et 49 % de D, tandis que B a une participation de 25 % dans mon entreprise.

Pour calculer mes effectifs et mes données financières, j'ajoute les pourcentages correspondants des données de B, C et D à mes données totales.

Mon total = 100 % de A + 25 % de B + 33 % de C + 49 % de D

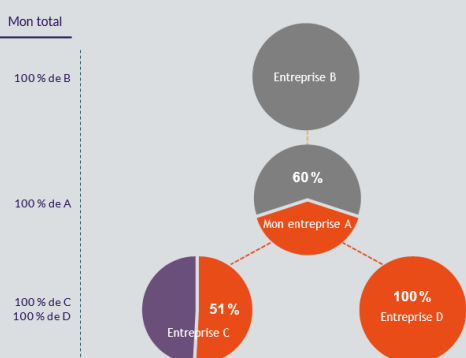


Comment calculer les données des entreprises liées

Exemple : mon entreprise A détient 51 % de C et 100 % de D, tandis que B a une participation de 60 % dans mon entreprise.

Puisque la participation est supérieure à 50 % dans tous les cas, j'inclus 100 % des données de chacune des autres entreprises concernées pour calculer mes effectifs et mes données financières.

Mon total = 100 % de A + 100 % de B + 100 % de C + 100 % de D



Pour rappel, une PME, au sens communautaire, est une entreprise de moins de 250 salariés qui réalise un chiffre d'affaires de moins de 50 millions d'euros ou présente un total de bilan inférieur à 43 millions d'euros (article 2 de l'annexe I du règlement n°651-2014 de la commission européenne du 17 juin 2014 : <https://bit.ly/3HBWxCr>).

Les PME : trois catégories

La définition des PME distingue trois catégories d'entreprises différentes. Chaque catégorie correspond à un type de relation qu'une entreprise pourrait avoir avec une autre. Cette distinction est nécessaire pour se faire une idée claire de la situation économique d'une entreprise et exclure celles qui ne sont pas de véritables PME.

Ces catégories sont :

- ▶ **l'entreprise autonome** : si l'entreprise est totalement indépendante ou a conclu un ou plusieurs partenariats minoritaires (moins de 25 % chacun) avec d'autres entreprises (voir page 16: «Suis-je une entreprise autonome?»);
- ▶ **l'entreprise partenaire** : si les participations avec d'autres entreprises atteignent au moins 25 %, sans aller au-delà de 50 %, la relation est réputée être entre entreprises partenaires
- ▶ **l'entreprise liée** : si les participations avec d'autres entreprises dépassent le seuil de 50 %, les entreprises sont considérées comme liées.

Une entreprise est qualifiée **d'entreprise autonome** si :

- ▶ elle n'a pas de participation de 25% ou plus dans une autre entreprise ;
- ▶ elle n'est pas détenue à 25% ou plus par une entreprise ou un organisme public, seul(e) ou conjointement avec une ou plusieurs entreprises liées ou organismes publics.

Une entreprise peut toutefois être qualifiée d'autonome lorsque le seuil de 25% est atteint ou dépassé, en présence de certaines catégories d'investisseurs limitativement énumérés, et à la condition que ceux-ci ne soient pas, à titre individuel ou conjointement, liés avec l'entreprise concernée. **Lorsque l'entreprise est autonome, il n'est tenu compte que de ses données propres.**

Une entreprise est qualifiée **d'entreprise partenaire** avec une autre lorsque, notamment, l'une des deux entreprises possède dans l'autre une participation comprise entre 25% et moins de 50%. **Dans ce cas, les données propres à la seconde entreprise sont prises en compte pour le calcul mais au prorata seulement du pourcentage de détention du capital ou des droits de vote.**

Enfin, une entreprise est qualifiée **d'entreprise liée** avec une autre lorsque, notamment, l'une des deux entreprises détient la majorité des droits de vote dans l'autre ou bien exerce une influence dominante sur cette autre entreprise. **Dans cette hypothèse, c'est l'intégralité des données de cette entreprise qui s'ajoutent à celle de l'entreprise liée, quel que soit le pourcentage de détention.**