



notaires associés

Chronique « DECRYPTAGE »

« RABOTAGE » du loyer du bail commercial (mesure de lutte contre l'inflation)

La loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a limité la variation de **l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC)** à **3,5%** sur une période d'un an, pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023, pour l'application de l'indexation conventionnelle (annuelle ou triennale) ou la révision triennale légale.

Ce plafonnement de la variation annuelle prévu sur quatre trimestres, a été prolongé à l'identique pour un an supplémentaire, jusqu'au 1er trimestre 2024 inclus, par la loi du 7 juillet 2023.

Nous vous proposons de vous rendre compte de l'impact de cette mesure par un exemple concret, ci-après.

Exemple de calcul pour l'application de la clause d'indexation conventionnelle annuelle pour un loyer payable trimestriellement :

Un bail signé le 1er septembre 2022 avec un loyer trimestriel de 1500 € indexé sur la base de l'ILC du 2ème trimestre 2022 et révisé chaque année au 1er janvier du contrat, soit pour la première fois le 1er janvier 2024.



Comparatif :

	Avec rabotage	Sans rabotage
Loyer	1 500,00 €	1 500,00 €
Indice de base	123,65	-
Indice de revalorisation	131,81	-
Soit une variation de l'indice (%)	6,59 %	3,50%
Loyer révisé	1 598,99 €	1 552,50 €

Attention :

- Ce « rabotage » ou « bouclier » ne s'applique pas aux autres indices (ILAT, ICC)
- Il ne pourra pas faire l'objet d'un rattrapage par les bailleurs à la fin de la période