

Art. L. 145-34 A moins d'une modification notable des éléments (L. n° 2001-1168 du 11 déc. 2001) «mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33», le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation (L. n° 2008-776 du 4 août 2008, art. 47-I) «, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, (Abrogé par L. n° 2014-626 du 18 juin 2014, art. 9-I) «de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables,» (L. n° 2011-525 du 17 mai 2011, art. 63-III) «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, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques.» A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation (Abrogé par L. n° 2014-626 du 18 juin 2014, art. 9-I) «de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables,» (L. n° 2011-525 du 17 mai 2011, art. 63-III) «de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires», calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite (L. n° 2012-387 du 22 mars 2012, art. 2-I) «prolongation», la durée du bail excède douze ans.

(L. n° 2014-626 du 18 juin 2014, art. 11) «En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.» — [Décr. n° 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23-6.]

Les dispositions issues des art. 9 et 11 de la L. n° 2014-626 du 18 juin 2014 sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de ladite loi (L. préc., art. 21-II).

Sont applicables dans les îles Wallis-et-Futuna les modifications apportées à l'art. L. 145-34 par le I de l'art. 47 de la L. n° 2008-776 du 4 août 2008 (Ord. n° 2009-896 du 24 juill. 2009, art. 1^{er}-II).

V. aussi 2^e note ss. art. L. 145-2.

BIBL. ► Puygauthier, *JCP N* 2004. 1378 (hypothèses dans lesquelles le locataire peut obtenir une diminution de loyer). – Sainturat, *Administrer août-sept.* 2004. 11 (le loyer déplafonné: quelle valeur locative?). – Baladine et Carteron, *AJDI* 2005. 183 (procédure en fixation du loyer révisé ou renouvelé). – Barbier, *Gaz. Pal.* 2009. 234 (fixation du loyer à la baisse). – B. et F. Robine, *ibid.* 2857 (inutilité avérée du plafonnement des loyers commerciaux). – Confino, *AJDI* 2013. 403 (les loyers progressifs et les règles statutaires et monétaires). – Dumur, *AJDI* 2014. 405 (plafonnement du déplafonnement). – Monéger, *Loyers et copr.* 2014. Dossier 6 (modification des indices de référence). – Barbier, *Administrer mai* 2015. 19 (le plafonnement à la baisse). – Favre-Reguillon, *AJDI* 2016. 352 (de l'impact de la loi sur la valeur vénale des murs commerciaux).