

L'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)

Le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux (ILC) pris en application de l'article 47 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, a été publié au Journal Officiel du 6 novembre 2008.

Ce nouvel indice composé pour 50 % de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, pour 25 % de l'indice du coût de la construction et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur, offre une alternative à la référence à l'indice trimestriel mesurant le coût de la construction (ICC) publié par l'Insee pour calculer l'évolution des loyers commerciaux.

Un « Accord interprofessionnel pour un nouvel indice des loyers commerciaux » ainsi qu'un avenant, ont été conclus en décembre 2007 et en février 2008 entre les organisations représentatives du commerce et celles des propriétaires bailleurs, pour élaborer un nouveau mécanisme reflétant mieux l'évolution de l'activité de ce secteur.

La loi de modernisation de l'économie a précisé et validé ce dispositif et le décret du 4 novembre 2008 a apporté toutes les informations nécessaires à sa mise en œuvre.

A qui s'adresse ce nouveau dispositif ?

Il concerne les locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale et comme tels, sont immatriculés au registre du commerce et des sociétés (RCS) s'agissant des commerçants ainsi qu'au répertoire des métiers (RM) s'agissant des artisans.

Sont exclues du nouveau dispositif :

- les activités exercées dans des immeubles à usage exclusif de bureaux même si leur titulaire bénéficie d'un bail commercial ;
- les activités exercées dans des plates-formes logistiques (entrepôts etc.) ;
- les activités industrielles : il s'agit des manufactures (fabriques, usines, ateliers), des entreprises de transport dans lesquelles sont exercées lesdites activités même si elles font l'objet d'un bail commercial.

La mise en œuvre de l'ILC a donc un champ d'application plus restreint que celui du bail commercial résultant de l'article L 145-1 du code de commerce.

Comment s'applique t-il ?

Le nouvel indice s'applique aux nouveaux baux commerciaux devant être conclus et aux baux en cours. Toutefois, pour ces derniers, en cas de modification de l'indice de référence, la mise au point d'avenants sera nécessaire.

Cependant, le nouvel indice de référence (ILC) ne remet pas en question l'ICC. Sa mise en œuvre résulte du libre choix du locataire commerçant et de son bailleur dans le cadre de leurs relations contractuelles fixant le montant du loyer.

En effet, la référence au nouvel indice ne présente pas de caractère obligatoire tant pour les propriétaires bailleurs que pour les locataires commerçants qui resteront maîtres soit de se référer à l'ILC soit de continuer à retenir l'ICC pour établir les règles de plafonnement lors du renouvellement du bail ou de la révision triennale des loyers.