

Les indices de révision des baux commerciaux L'indice des loyers commerciaux (ILC)

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

Il y est indiqué que l'ILC est 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.

La loi 2014-626 du 18 juin 2014 a étendu le champ d'application de l'ILC en excluant l'indice du coût de la construction des indices de révision des baux commerciaux (article 9), avec date d'effet au 1^{er} septembre 2014.

Quelle est la place de l'ILC au sein des indices de révision des baux commerciaux depuis le 1^{er} septembre 2014 ?

Depuis le 1^{er} septembre 2014, deux indices peuvent être utilisés pour la révision des baux commerciaux :

- l'indice des loyers commerciaux (ILC) pour les activités commerciales ou artisanales,
- l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les activités tertiaires autres que commerciales exercées dans des locaux professionnels, dont en particulier les professions libérales et les activités exercées dans des entrepôts logistiques.

Comment l'ILC s'applique-t-il ?

La référence à l'ILAT ou à l'ILC, selon l'activité du locataire, présente désormais un caractère obligatoire tant pour les propriétaires bailleurs que pour les locataires à usage professionnel, pour établir les règles de plafonnement lors du renouvellement du bail ou de la révision triennale des loyers.

L'ILC s'applique aux nouveaux baux commerciaux concernés devant être conclus et aux baux en cours. Pour ces derniers, lors de la révision du bail, l'ILC s'appliquera automatiquement, sans qu'il soit nécessaire de rédiger un avenant (article L145-34 du code de commerce).