

Bail commercial et bail professionnel : quel indice de référence utiliser ?

Le loyer d'un bail commercial ou d'un bail professionnel est réévalué en fonction d'un indice de référence lors de la révision ou du renouvellement du contrat de bail. Pour le bail commercial, l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) peuvent être utilisés. Pour le bail professionnel, il s'agit de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) ou de l'indice du coût de la construction (ICC).

Indices de référence du loyer d'un bail commercial

Le loyer d'un bail commercial est réévalué **tous les 3 ans** : il s'agit de la (également appelée **révision légale**). Cette révision est automatique et n'a pas à être mentionnée dans le bail.

Le loyer peut varier plus fréquemment (chaque année par exemple) lorsqu'une clause d'échelle mobile (également appelée clause d'indexation) est prévue dans le bail commercial.

Le loyer est aussi réévalué lors du renouvellement du bail commercial, c'est-à-dire au bout de 9 ans.

C'est l'**activité concernée** qui permet de déterminer si c'est **indice des loyers commerciaux (ILC)** ou **l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)** qui sert d'indice de référence pour la révision des baux commerciaux.

À noter

Depuis septembre 2014, l'indice du coût de la construction (ICC) n'est plus un indice de référence utilisé pour la révision triennale et pour le renouvellement du bail commercial. L'ICC peut continuer à être utilisé comme indice de référence dans une clause d'échelle mobile.

Utilisation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)

L'ILC concerne les locataires qui exercent une activité commerciale ou artisanale et qui sont immatriculés au registre national des entreprises (RNE) et au registre du commerce et des sociétés (RCS) pour les commerçants.

Dans le cadre de la révision des loyers commerciaux, l'indice de référence utilisé est l'indice des loyers commerciaux (ILC).

L'ILC est composé des éléments suivants :

Indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, à 75 %

Indice du coût de la construction, à 25 %

L'ILC est calculé pour chaque trimestre et publié sur le site de l'Insee avec 2 trimestres de décalage. Par exemple, au début du 3^e trimestre d'une année, l'indice du 1^{er} trimestre sera publié.

Indice des loyers commerciaux (ILC)

Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

À savoir

L'ILC ne peut pas être utilisé pour les contrats concernant les activités suivantes :

Industrielles (fabriques, usines)

Exercées dans des immeubles à usage exclusif de bureaux

Exercées dans des plate-formes logistiques, comme les entrepôts.

Pour calculer le nouveau loyer avec l'ILC, le modèle de calcul est le suivant :

Nouveau loyer = Loyer actuel x (Nouvel ILC/ ILC du même trimestre de l'année précédente)

Utilisation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

Il est possible d'utiliser l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les activités suivantes :

Libérales et tertiaires (cabinets médicaux ou d'architecte, par exemple)

Location de bureaux (pour des activités ni commerciales, ni artisanales)

Entrepôts logistiques

L'ILAT est composé des éléments suivants :

Évolution des prix à la consommation hors tabac et loyers sur tous les foyers, à hauteur de 50 %

Prix du coût de la construction à hauteur de 25 %

Produit intérieur brut (PIB) en valeur, à hauteur de 25 %

Tout comme pour l'ILC, l'ILAT est publié pour chaque trimestre par l'Insee avec **2 trimestres de décalage**. Par exemple, l'indice du 1^{er} trimestre sera publié au début du 3^e trimestre de l'année.

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

Le calcul du loyer en fonction de l'ILAT est le suivant :

Nouveau loyer = Loyer actuel x (nouvel ILAT/ILAT du même trimestre de l'année précédente)

Indices de référence du loyer d'un bail professionnel

Le loyer d'un bail professionnel n'est pas obligatoirement réévalué. La loi ne l'impose pas. Cependant, le bail professionnel peut contenir une clause de révision du loyer en cours de bail.

Le loyer du bail professionnel peut être **révisé** en fonction de **l'un des indices** suivants :

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

Indice du coût de la construction (ICC) : pour les baux professionnels favorisant l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

L'indice choisi doit être en rapport avec l'activité de l'une des parties ou encore avec l'objet du contrat.

Attention

En l'absence de clause de révision, le montant du loyer du bail professionnel reste le **même pendant 6 ans**.

Utilisation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

Il est possible d'utiliser l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les activités suivantes :

Libérales et tertiaires (cabinets médicaux ou d'architecte, par exemple)

Location de bureaux (pour des activités ni commerciales, ni artisanales)

Entrepôts logistiques

L'ILAT est composé des éléments suivants :

Évolution des prix à la consommation hors tabac et loyers sur tous les foyers, à hauteur de 50 %

Prix du coût de la construction à hauteur de 25 %

Produit intérieur brut (PIB) en valeur, à hauteur de 25 %

Tout comme pour l'ILC, l'ILAT est publié pour chaque trimestre par l'Insee avec 2 trimestres de décalage. Par

exemple, l'indice du 1^{er} trimestre sera publié au début du 3^e trimestre de l'année.

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

Le **calcul du loyer** en fonction de l'ILAT s'effectue de la manière suivante :

Nouveau loyer = Loyer actuel x (nouvel ILAT/ILAT du même trimestre de l'année précédente)

Utilisation de l'indice du coût de la construction (ICC)

L'ICC mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation en France métropolitaine.

Tout comme l'ILAT, l'ICC est publié pour chaque trimestre par l'Insee avec 2 trimestres de décalage. Par exemple,

l'indice du 1^{er} trimestre est publié au début du 3^e trimestre de l'année.

Indice du coût de la construction (ICC)

Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

Le **calcul du loyer** en fonction de l'ICC s'effectue de la manière suivante :

Nouveau loyer = Loyer actuel x (nouvel ICC/ICC du même trimestre de l'année précédente)

Bail commercial

Et aussi...

- Bail commercial : fixer et réviser le loyer
- Bail professionnel

Pour en savoir plus

- Indice des loyers commerciaux (ILC)

Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

- Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

- Indice du coût de la construction (ICC)

Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

- Comment évaluer un fonds de commerce ?

Source : Chambre de commerce et d'industrie de Paris – Île-de-France

Textes de référence

- Code de commerce : article L145-38
- Décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux (ILC)
- Décret n°2011-2028 du 29 décembre 2011 relatif à l'indice des loyers des activités tertiaires (Ilat)



Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00