

Chronique Péchenard & associés

Département Droit de l'Entreprise

Novembre 2011



Nicolas Sidier et Aurélie Pouliguen-Mandrin, avocats au cabinet Péchenard et Associés

A propos de Péchenard & associés :

Créé il y a plus de 50 ans par Christian Péchenard, le cabinet d'avocats Péchenard & associés s'est développé autour de quatre départements : communication, entreprise, social, famille & patrimoine. Certifié ISO 9002 depuis 1994 et ISO 9001 depuis 2003, Péchenard & associés compte désormais 6 associés entourés de 16 collaborateurs.

Bail commercial et indexation des loyers :

ICC, ILC, ILAT : un choix cornélien

Depuis le début des années 2000, l'indice du Coût de la Construction (ICC) – utilisé dans le cadre de l'indexation, de la révision et de la fixation du loyer - a connu une forte hausse, bien supérieure au coût de la vie, entraînant corrélativement l'augmentation des loyers commerciaux.

Cette évolution erratique du coût de la construction a amené les organisations professionnelles regroupant locataires et bailleurs ainsi que le législateur à mettre en place d'autres indices dont la variation serait plus modérée.

C'est ainsi qu'en trois ans, deux nouveaux indices ont vu le jour : l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) et l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT). Quelles sont les différences entre ces deux indices ? Comment choisir ? Réponses.

Quelles différences ?

L'ICC reste la référence applicable quelle que soit la destination du bail. En revanche, l'ILC et l'ILAT ont chacun leur domaine propre :

- L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) instauré par la **loi du 4 août 2008** dite « LME », est composé à **50 % de l'indice des prix à la consommation, à 25 % de l'indice du coût de la construction et à 25 % de l'évolution du chiffre d'affaires du commerce de détail**. Un panachage qui vise à garantir une évolution plus modérée des loyers.
Son champ d'application est **limité aux activités commerciales et artisanales**. Il a su néanmoins trouver sa place dans le paysage des baux commerciaux et est régulièrement adopté par les institutionnels.
Néanmoins, l'ILC étant exclu des baux à destination de bureaux, des plateformes logistiques et des activités industrielles, la nécessité d'instaurer un nouvel indice pour ces activités s'est rapidement imposée.

- C'est dans ce contexte qu'est né l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), adopté par la **loi du 17 mai 2011** dite « de simplification et d'amélioration de la qualité du droit ». Composé à **50 % de l'indice des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers, à 25 % de l'indice du coût de la construction et à 25 % du produit intérieur brut en valeur**, l'ILAT a vocation à s'appliquer **aux loyers d'activités tertiaires**, comprenant essentiellement les locaux à usage de bureaux ou se rattachant aux activités de services. Il a notamment été étendu aux professions libérales.
En résumé, l'ILAT est destiné à couvrir tout ce qui n'est pas concerné par l'Indice des Loyers Commerciaux.

Quel indice choisir ?

L'existence de ces trois indices, ICC, ILC et ILAT, offre aux cocontractants d'un bail commercial, l'alternative suivante :

- les activités exercées dans les locaux sont des activités commerciales ou artisanales et les parties peuvent, comme par le passé, adopter soit l'ICC, soit l'ILC ;
- les activités sont d'une autre nature que celles visées ci-dessus ou relèvent de celles d'une profession libérale, et les parties peuvent alors adopter soit l'ICC, soit l'ILAT.

Cette alternative, sous réserve des dispositions du décret d'application relatif à l'ILAT attendu impatiemment par les professionnels, offre aux bailleurs et aux locataires ainsi qu'à leurs conseils respectifs un champ de négociation prometteur...

Tableaux comparatifs

Indice du coût de la construction		
Date	ICC	Glissement annuel en % (T/T-4)
2007 T1	1 385	+ 1,69
2007 T2	1 435	+ 5,05
2007 T3	1 443	+ 4,49
2007 T4	1 474	+ 4,84
2008 T1	1 497	+ 8,09
2008 T2	1 562	+ 8,85
2008 T3	1 594	+ 10,46
2008 T4	1 523	+ 3,32
2009 T1	1 503	+ 0,40
2009 T2	1 498	- 4,10
2009 T3	1 502	- 5,77
2009 T4	1 507	- 1,05
2010 T1	1 508	+ 0,33
2010 T2	1 517	+ 1,27
2010 T3	1 520	+ 1,20
2010 T4	1 533	+ 1,73
2011 T1	1 554	+ 3,05
2011 T2	1 593	+ 5,01

Indice des loyers commerciaux ILC (Base 100 au 1er trimestre 2008)		
Année	Trimestre	
2007	2	97,45
2007	3	98,07
2007	4	98,90
2008	1	100,00
2008	2	101,20
2008	3	102,46
2008	4	103,01
2009	1	102,73
2009	2	102,05
2009	3	101,21
2009	4	101,07
2010	1	101,36
2010	2	101,83
2010	3	102,36
2010	4	102,92
2011	1	103,64
2011	2	104,44

Relations presse

Agence FARGO

Yaëlle Besnainou

Tél.: 01 44 82 95 47

Email: ybesnainou@agencefargo.com