Les Indices des Loyers Commerciaux (ILC)

## Description

L'indice des loyers commerciaux (ILC) est un indice de référence à partir duquel le bailleur ou le locataire peut réviser le montant du loyer d'un bail commercial. Le loyer peut être révisé à la demande du bailleur ou du locataire.

La demande en révision ne peut être formée que 3 ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou lors du renouvellement du bail.

Le loyer est révisé selon un indice de référence, l'ILC ou l'ILAT, en fonction de l'activité du locataire.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle bail commercial

# Comment réviser le loyer d'un bail commercial selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) ?

La révision du loyer d'un bail commercial est encadrée par la loi. En effet, elle peut intervenir en cours de bail, tous les trois ans minimum, ou au moment du renouvellement du bail. Elle est basée sur un indice de référence publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. L'indice de référence des loyers commerciaux est l'ILC : l'indice des loyers commerciaux.

**Zoom** : Il peut s'avérer utile d'insérer certaines clauses dans le bail commercial. La rédaction du bail commercial nécessite une certaine rigueur. Pour vous aider à ne pas commettre d'erreurs dans la rédaction du bail commercial, LegalPlace vous propose un modèle de bail commercial, adapté à votre situation, selon le questionnaire rempli préalablement par vos soins.

Cette faculté de révision du loyer bénéficie à la fois **au locataire et au propriétaire**. La révision triennale du loyer (tous les trois ans minimum) est automatique : il n'est donc pas nécessaire de prévoir une clause spécifique dans le bail commercial.



© 2023 LEGALPLACE SAS

**Attention** : Toute demande de révision de loyer avant l'expiration d'une période triennale est nulle.

La demande de révision de loyer doit être adressée à l'autre partie **par lettre recommandée avec accusé de réception**. Le contenu de la lettre doit notamment préciser le montant du loyer demandé.

## Quelle est la différence entre l'ILC et l'ILAT ?

En principe, le bail commercial prévoit que le loyer pourra être révisé selon un **indice de référence convenu entre les parties**. Il peut s'agir de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) ou de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT).

Ces deux indices viennent remplacer l'Indice du Coût de la Construction (ICC), supprimé pour les baux commerciaux par la loi Pinel.

L'ILC concerne les **baux commerciaux**, tandis que l'ILAT concerne les **baux professionnels.**

**Bon à savoir** : Les cocontractants peuvent également prévoir une clause d'échelle mobile, appelée aussi clause d'indexation, au titre de laquelle le montant du loyer sera automatiquement révisé, et de plein droit, sur une base périodique convenue entre les parties.

La période de revalorisation correspond généralement à une année.

## Quels sont les éléments à prendre en compte dans le calcul de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ?

L'indice des loyers commerciaux (ILC) permet de **réviser le loyer d'un bail commercial** selon des critères économiques fiables. Cet indice a été instauré par la loi n°2008-776 du 4 août 2008. Il s'agit d'un indice officiel de l'I.N.S.E.E basé sur :

- L'évolution des prix à la consommation ;
- Le prix de la construction neuve ;
- L'évolution du chiffre d'affaires du commerce de détail.

Le champ d'application de l'indice des loyers commerciaux est consacré par l'article D.112-2 du Code monétaire et financier. D'après la lettre de cet article, l'ILC n'est



© 2023 LEGALPLACE SAS

applicable que pour les **locataires inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)** ou au Répertoire des métiers (RM), c'est-à-dire ceux exerçant une activité commerciale ou artisanale.

## Tableau de l'Indice des Loyers Commerciaux à jour (2021)

Voici un tableau de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux selon les années :

| Année | 1er trimestre | 2ème trimestre | 3ème trimestre | 4ème |
|---|---|---|---|---|
| 2021 | 116,73 | | | |
| 2020 | 116,23 | 115,42 | 115,70 | 115,7 |
| 2019 | 114,64 | 115,21 | 115,60 | 116,1 |
| 2018 | 111,87 | 112,59 | 113,45 | 114,0 |
| 2017 | 109,46 | 110,00 | 110,78 | 111,3 |
| 2016 | 108,40 | 108,40 | 108,56 | 108,9 |
| 2015 | 108,32 | 108,38 | 108,38 | 108,4 |

**Bon à savoir** : Les chiffres sont publiés trimestriellement par l'I.N.S.E.E. Ainsi, si l'indice correspondant à la période d'indexation du loyer n'est pas encore publié, il faut se référer au dernier indice connu.

Il existe une formule afin de calculer la révision du loyer d'un bail commercial selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) :

**Nouveau loyer = montant du loyer actuel x (nouvel indice de référence / indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente)**

*Exemple* : Afin de calculer la révision d'un loyer d'un montant de 1 000 € entre le 1er janvier 2018 et le 1er janvier 2017.

Le calcul sera donc le suivant : 1 000 x (111,87/109,46) = 1022 €

Ce calcul fonctionne pour des révisions annuelles uniquement. En cas de révision triennale, il conviendra d'appliquer la formule suivante :



© 2023 LEGALPLACE SAS

**Nouveau loyer = montant du loyer précédent x (nouvel indice de référence / indice de référence des loyers du même trimestre de la troisième année précédente)**

## Comment réviser le loyer d'un bail professionnel selon l'ILAT ?

À défaut d'exercer une activité commerciale ou artisanale, le montant d'un loyer professionnel peut être révisé selon l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT). Cet indice s'applique pour les **professions libérales et les activités autres que commerciales** exercées dans des locaux à usage de bureaux.

L'ILAT a été justement créé pour **combler l'absence d'indice spécifique** pour les activités professionnelles exclues du champ d'application de l'ILC. Cet indice a été consacré par le décret n°2011-2028 du 29 décembre 2011.

Tout comme l'ILC, l'ILAT est un indice officiel publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. Il se fonde sur :

- **L'évolution des prix à la consommation (hors tabac et loyers)** sur tous les foyers, à hauteur de 50% ;
- **Le prix du Coût de la Construction (ICC)** à hauteur de 25% ;
- **Le Produit Intérieur Brut (PIB) en valeur** à hauteur de 25%.

## Tableau de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires à jour (2021)

| Année | 1er trimestre | 2ème trimestre | 3ème trimestre | 4ème |
|---|---|---|---|---|
| 2021 | 114,97 | | | |
| 2020 | 115,53 | 114,33 | 114,23 | 114,0 |
| 2019 | 113,88 | 114,47 | 114,85 | 115,4 |
| 2018 | 111,45 | 112,01 | 112,74 | 113,3 |
| 2017 | 109,41 | 109,89 | 110,36 | 110,8 |
| 2016 | 108,20 | 108,41 | 108,69 | 108,9 |
| 2015 | 107,69 | 107,86 | 107,98 | 108,1 |



© 2023 LEGALPLACE SAS

La formule à utiliser pour calculer une révision de loyer selon l'indice de référence ILAT est la même que celle pour l'ILC, à savoir :

**Nouveau loyer = montant du loyer actuel x (nouvel indice de référence / indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente)**

**Attention** : en cas de révision triennale, pour les baux commerciaux notamment, il conviendra d'utiliser la formule suivante : nouveau loyer = montant du loyer précédent x (nouvel indice de référence / indice de référence des loyers du même trimestre de la troisième année précédente).

## Indices des loyers commerciaux : l'ICC ou l'ILAT pour les baux professionnels

Pour exercer une activité professionnelle non soumise au régime des baux commerciaux, le locataire va plutôt conclure un bail professionnel. Ce type de bail s'applique notamment aux professions libérales réglementées (médecin, avocat) ou non réglementées.

La faculté de révision du loyer est librement décidée entre les parties dans le cadre d'un bail professionnel. Il en est de même pour l'indice applicable à la révision du montant du loyer. Le bailleur et le locataire peuvent convenir de réviser le montant du loyer selon l'Indice du Coût de la Construction (ICC) ou l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT).

Le choix entre ces deux indices est laissé librement au bailleur et au locataire.



© 2023 LEGALPLACE SAS