



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français

Bail commercial et professionnel : quel indice de référence utiliser ?

Vérfié le 17 septembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de l'économie

L'indice de référence d'un bail commercial ou professionnel est un élément qui permet la révision du bail, dans le but d'augmenter ou de baisser le loyer.

Bail commercial

L'indice de référence est l'indice à partir duquel le locataire ou le bailleur peut réviser le montant du loyer.

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

L'ILC s'adresse aux locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale ou artisanale. Ils doivent être immatriculés au RCS () pour les commerçants, et au registre des métiers pour les artisans (RM).

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.

L'indice des loyers commerciaux s'applique aux nouveaux baux commerciaux qui doivent être conclus ou à des baux en cours.

L'indice des loyers commerciaux est composé de plusieurs éléments à prendre en compte dans le calcul :

- Indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, à 50%
- Indice du coût de la construction, à 25%
- Indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur, à 25%

Les indices sont calculés pour chaque trimestre et sont publiés par l'Insee ().

Pour calculer l'indice des loyers commerciaux, le modèle de calcul est le suivant :

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

Pour la révision des baux commerciaux, il est également possible d'utiliser l'indice des loyers des activités tertiaires autres que commerciales et artisanales (ILAT).

Il concerne 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

Tout comme pour l'ILC, l'ILAT est publié pour chaque trimestre par l'Insee.

Pour son calcul, les éléments à prendre en compte sont les 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 (ICC), à hauteur de 25%
- Produit intérieur Brut (PIB) en valeur, à hauteur de 25%.

Le calcul de l'ILAT est le suivant :

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

Il est possible que le loyer soit ajusté automatiquement, à la hausse ou à la baisse, pour chaque période annuelle ou triennale.

L'ajustement du loyer se fait alors en fonction des variations de l'indice choisi, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail sur la base de l'indice du même trimestre.

Toutefois, il faut que l'ajustement automatique du loyer soit prévu par une clause d'indexation (ou clause d'échelle mobile).

A noter : depuis septembre 2014, l'ICC n'est plus un indice de référence du bail commercial. C'est l'activité concernée qui permet de déterminer si l'ILC ou l'ILAT peut servir d'indice de référence pour la révision des baux commerciaux.

Bail professionnel

Les conditions de renouvellement du bail professionnel sont librement fixées par le bailleur et le locataire.

Par conséquent, le bailleur et le locataire doivent indiquer dans le contrat l'indice de référence à appliquer lors de la révision.

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

Le bailleur et le locataire peuvent convenir de réviser le loyer du bail professionnel soit selon l'indice du coût de la construction (ICC), soit selon l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

L'indice ne peut pas être fondé sur le niveau général des prix, le niveau général des salaires, ou bien le Smic ().

Les éléments à prendre en compte pour le calcul sont :

- Évolution des prix à la consommation hors tabac et loyers sur tous les foyers, à hauteur de 50%
- Prix du coût de la construction (ICC), à hauteur de 25%
- Produit intérieur brut (PIB) en valeur, à hauteur de 25%.

Selon l'indice choisi, le calcul est le suivant :

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

Pour les baux professionnels favorisant l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, l'ICC peut être utilisé comme indice de référence.

Si le bailleur et le locataire n'ont pas prévu une clause de révision, le montant du loyer reste le même pendant toute la durée du contrat.

En revanche, si le bail contient une clause de révision mais pas de date de révision, la date qui s'applique est celle de l'anniversaire de la conclusion du contrat de bail.

Textes de loi et références

- Code de commerce : articles L145-33 à L145-40 [✉ \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006161267\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006161267)
- Décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux (ILC) [✉ \(http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019728717\)](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019728717)
- Décret n°2011-2028 du 29 décembre 2011 relatif à l'indice des loyers des activités tertiaires (llat) [✉ \(http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000025054980\)](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000025054980)

Pour en savoir plus

- Indices pour la révision des baux professionnels et commerciaux (ILC, llat) [✉ \(https://www.insee.fr/fr/information/1300602\)](https://www.insee.fr/fr/information/1300602)
Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)
- Comment évaluer un fonds de commerce ? [✉ \(http://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/reglementation/developpement-entreprise/droit-affaires/comment-evaluer-un-fonds-de-commerce?p_p_id=webcontentdisplay_WAR_cmsportlet_INSTANCE_v55S&total=6&id=909026&Pos=5&categoryName=Vendeur%20d%27un%20fonds%20de%20commerce&idArticle4=70567&idArticle3=70525&idArticle6=70609&idArticle5=70630&idArticle2=70504&idArticle1=70457#parcours-nav-anchor\)](http://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/reglementation/developpement-entreprise/droit-affaires/comment-evaluer-un-fonds-de-commerce?p_p_id=webcontentdisplay_WAR_cmsportlet_INSTANCE_v55S&total=6&id=909026&Pos=5&categoryName=Vendeur%20d%27un%20fonds%20de%20commerce&idArticle4=70567&idArticle3=70525&idArticle6=70609&idArticle5=70630&idArticle2=70504&idArticle1=70457#parcours-nav-anchor)
Chambre de commerce et d'industrie de Paris - Île-de-France