



Indice des loyers commerciaux

Avec un peu de retard sur le calendrier initial, le décret d'application prévu par la loi LME du 4 août 2008 définissant le champ d'application du nouvel indice ILC et ses modalités de calcul, a été signé le 4 novembre 2008 et publié le 6 novembre 2008.

LÉGALITÉ DE L'INDICE

La loi LME a dû modifier l'article L 112-3, 9° du Code monétaire et financier qui réglemente les clauses d'indexation et interdisait les clauses prévoyant des indexations fondées sur l'indice général des prix. Désormais, les loyers prévus par les conventions portant sur un local affecté à des activités commerciales ou artisanales pourront être indexés sur le niveau général des prix.

Pour limiter les fortes hausses des loyers des baux commerciaux constatées ces dernières années, liées aux variations de l'indice trimestriel du coût de la construction, certaines organisations professionnelles, réunissant des propriétaires et des locataires, ont proposé comme alternative l'indice des loyers commerciaux (ILC), établi sur la base de trois indices calculés par l'Insee : prix à la consommation (50 %), coût de la construction (25 %) et chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (25 %).

L'article 47 de la LME a entériné le principe selon lequel le loyer d'un bail commercial portant sur un local affecté à certaines activités commerciales pourrait être

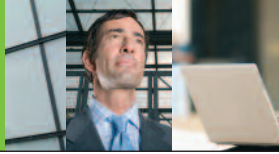
ESSENTIEL

Apport majeur de la loi LME en matière de baux commerciaux, l'indice des loyers commerciaux constitue une alternative à l'indice du coût de la construction dont l'évolution a été jugée fluctuante et trop fortement orientée à la hausse.

indexé sur la variation de cet indice des loyers commerciaux. La loi renvoyait cependant à un décret le soin de fixer le contenu des activités commerciales concernées et les modalités de calcul de l'indice.

“ Evolution des prix ”

Publié le 6 novembre 2008, le décret consacre le nouvel indice des loyers commerciaux qui sera publié trimestriellement par l'Insee. L'article 6 du décret précise le champ d'application de l'indice des loyers commerciaux qui pourra désormais être utilisé pour tous les baux affectés à des « activités commerciales, y compris celles



exercées par les artisans». Sont toutefois exclues «les activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que les activités industrielles au sens de l'article L. 110-1, 5° du Code de commerce» (qui vise notamment les activités de manufacture, de commission, de transport par terre ou par eau).

“ Activités commerciales ”

Une clause d'indexation, basée sur l'ILC et insérée dans un bail de locaux à usage exclusif de bureaux, est donc interdite. En revanche, les baux de locaux à usage de bureaux et d'activités annexes, ou encore les baux de locaux d'activités et de bureaux d'accompagnement, peuvent être indexés sur la base de l'ILC.

Toutefois, le décret ne précisant pas si l'affectation à prendre en compte est la destination contractuelle prévue au bail ou la destination administrative des locaux telle que définie au Code de l'urbanisme, il existe une incertitude sur la notion d'usage exclusif de bureaux au sens de ce décret. Cette incertitude est renforcée par la rédaction du décret qui, en vue d'exclure du champ d'application de l'ILC les plates-formes logistiques, les assimile apparemment à des locaux à usage exclusif

de bureaux, ce qui peut surprendre, la jurisprudence ayant eu l'occasion de juger à plusieurs reprises que bureaux et dépôts de marchandises étaient plutôt antinomiques.

Enfin, la mention selon laquelle l'ILC est également applicable aux activités commerciales exercées par les artisans, apparaît pour le moins maladroite, cette rédaction semblant sous-entendre que les artisans ne pourraient bénéficier de l'ILC que lorsqu'ils exercent une activité commerciale, alors que par définition, un artisan n'exerce pas une activité commerciale. Reste que l'intention était justement de permettre l'application de l'ILC aux baux conclus par les artisans.

En pratique, lorsque les parties feront le choix d'appliquer l'ILC, c'est cet indice, et non l'indice du coût de la construction, qui servira de référence pour déterminer le nouveau loyer en cas de révision triennale (C. com. art. L 145-38 modifié) ou de renouvellement du bail (C. com. art. L 145-34 modifié).

L'application de cet indice n'étant pas obligatoire, les parties à un bail commercial qui souhaitent s'y référer devront le préciser dans la clause d'indexation insérée dans le contrat ou, pour les baux en cours, modifier le contrat par un avenant. ■

Décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 ; JO du 6 novembre 2008.

ACTIVITÉS CONCERNÉES

L'indice des loyers commerciaux n'a pas été limité aux seuls commerces de détail, alors pourtant qu'il est pour partie composé de l'indice ICAV relatif à l'évolution du chiffre d'affaires des commerces de détail.

Ce champ d'application élargi pourrait s'expliquer par la difficulté de définir les commerces de détail, ainsi que par l'accueil favorable réservé au nouvel indice, censé résoudre les difficultés rencontrées par la récente évolution de l'indice du coût de la construction.

