

L'augmentation du loyer avec l'ILC dans un bail commercial : modalités de calcul

Description

L'augmentation du loyer d'un bail commercial est encadrée par l'ILC, qui se définit comme l'indice des loyers commerciaux. Les parties à un bail commercial doivent se référer à l'ILC pour la révision du loyer.

Pour procéder au calcul de la révision du loyer, il faut se référer au nouvel indice publié à la date de révision.

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 de bail commercial](#)

Comment réviser le loyer d'un bail commercial selon l'ILC ?

Les [contrats de location](#) soumis au régime du [bail commercial](#) (également appelé bail 3-6-9) sont soumis à de strictes règles applicables en matière de [révision des loyers](#).

Zoom : Le bail commercial encadre les relations entre un bailleur et son locataire. Il doit être rédigé minutieusement, pour apporter une certaine sécurité. LegalPlace vous propose un [modèle de bail commercial](#), conforme aux dernières lois en vigueur.

En cours de vie du bail, le propriétaire a en principe le droit d'appliquer une révision de loyer, même si elle n'est pas prévue au contrat, plafonnée à la variation de l'[indice des loyers commerciaux](#) (ILC) lorsque le locataire exerce une activité commerciale (et qu'il est inscrit au registre du commerce et des sociétés) ou artisanale (et qu'il est inscrit au répertoire des métiers).

L'indice de référence devient l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) lorsque le locataire exerce un autre type d'activité. A noter que [l'ICC ne peut plus être utilisé comme indice de référence](#).

Qu'est-ce que l'ILC ?

L'indice des loyers commerciaux est publié tous les trimestres sur le site de l'[INSEE](#). Il a été créé par la [loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie](#) et est composé :

- de la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation,
- de la somme pondérée des prix de la construction neuve,
- de la somme pondérée des chiffres d'affaires du commerce de détail.

Son montant en vigueur à ce jour est de 116,73 points (1er trimestre 2021).

Tableau de l'évolution de l'ILC

Année	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
2021	116,73			
2020	116,23	115,42	115,70	115,79
2019	114,64	115,21	115,60	116,16
2018	111,87	112,59	113,45	114,06
2017	109,46	110,00	110,78	111,33
2016	108,40	108,40	108,56	108,91

Comment procéder au calcul de la révision du loyer avec l'ILC ?

La formule à utiliser pour calculer la révision du loyer d'un bail commercial selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) est la suivante :

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

Exemple : Pour calculer la révision d'un loyer d'un montant de 1 000 € entre le 1er janvier 2018 et le 1er janvier 2017, le calcul est le suivant : $1\ 000 \times (111,87/109,46) = 1022 \text{ €}$