

Quel indice de révision pour le bail professionnel : l'ICC ou l'ILAT ?

## Description

L'indice de révision d'un bail commercial ou professionnel, est le coefficient permettant de réviser un bail en vue de l'augmenter ou de l'abaisser.

**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 professionnel](#)

## L'intérêt de l'indice pour le bail se déterminera en fonction de votre situation

- Si vous êtes un locataire professionnel, il sera plus pertinent de vous tourner vers l'ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires), pour cela vous devrez négocier avec votre bailleur, qui pourra aussi vous proposer le régime de l'ICC.
- Si vous êtes un locataire commerçant, vous devriez normalement opter pour le régime de l'ILC (qui est le plus intéressant pour vous), attention cependant, tous les commerçants ne sont pas concernés par cet indice. Il est néanmoins important de préciser que depuis la loi Pinel, si vous répondez aux conditions d'application de l'ILC, vous serez de plein droit affilié à celui-ci (sauf clause d'échelle mobile au contrat), sans avoir besoin de le négocier avec votre bailleur.
- En revanche si vous êtes propriétaire et donc bailleur, l'ICC (Indice du coût de la construction) sera le plus intéressant, mais il n'est normalement plus applicable au contrat de bail commercial depuis 2014 (Loi Pinel). Rassurez-vous des exceptions persistent si vous voulez l'utiliser. Il faut pour cela insérer une clause d'échelle mobile à votre contrat de bail commercial, ou faire un contrat avec un commerçant non exigible à l'ILC. Sinon vous pourrez toujours opter pour l'ICC dans un contrat de bail avec un professionnel non commerçant.

Ces trois indices de l'INSEE, publiés tous les trimestres, permettent la révision de certains baux professionnels ou commerciaux, ils sont spécifiques à chacun d'eux. Ainsi l'ILC ne pourra s'appliquer qu'à un certain type de baux commerciaux, tout comme l'ILAT qui ne pourra s'appliquer qu'à certains baux professionnels. Cependant il est toujours possible d'avoir le choix entre l'ILAT et l'ICC, contrairement à l'ILC qui

remplacera automatiquement l'ICC en cas de possible application.

## Quels sont les différents indices et comment sont-ils calculés ?

### L'ILAT

L'Indice des loyers des activités tertiaires a été créé pour répondre à la demande des professionnels libéraux, exerçant leurs activités dans des bureaux ou cabinets (il exclut donc les baux commerciaux). C'est un indice des activités de services, qui est composé :

- à 50% de la moyenne annuelle de de l'IPC (Indice des prix à la consommation, hors tabac et loyer)
- à 25 % de la moyenne annuelle de l'ICC (Indice du coût de construction)
- à 25 % de la moyenne annuelle du PIB en valeur (Produit intérieur brut)

Il a nettement moins augmenté que l'Indice du Coût de Construction au cours de ces dernières années, compte tenu notamment des faibles niveaux de l'inflation des prix à la consommation.

C'est pourquoi le locataire, au titre d'un bail professionnel, aura clairement tendance à le privilégier.

### L'ICC

Cet indice a longtemps été roi en matière de baux commerciaux ou professionnels. Néanmoins il est relativement déconnecté de la réalité économique, c'est d'ailleurs la raison pour laquelle la loi Pinel l'a écarté au profit de l'ILC pour les baux commerciaux (sauf exception), et a créé l'ILAT comme une alternative possible pour les autres professionnels non commerçants.

L'indice est organisé et calculé à partir de la variation des prix constatée pour la construction de bâtiments neufs à usage d'habitation.

Il a systématiquement été privilégié par les propriétaires (et les associations d'épargnants) compte tenu de ses niveaux importants d'augmentations annuelles.

## L'ILC

L'indice des loyers commerciaux s'applique exclusivement aux baux commerciaux. Il a été créé pour répondre à la demande des personnes physiques commerçantes, des sociétés commerciales et des artisans.

C'est un indice représentatif des prix de la consommation, qui est composé :

- à 50% de la somme pondérée d'indices représentant l'évolution des prix de la consommation ;
- à 25% du prix de la construction neuve ;
- à 25% du chiffre d'affaire du commerce de détail.

Il devenu obligatoire depuis la loi Pinel pour la révision d'un bail commercial (sauf exception pour les commerçants non concernés et les baux avec une clause d'échelle mobile). Il est nettement plus stable, et assure donc une certaine protection du commerçant locataire. Les baux commerciaux non concernés par cet indice sont les activités industrielles, les entrepôts et les bureaux.

## Quelle est la différence entre un bail professionnel et un bail commercial ?

Un bail professionnel est un contrat de bail prévu pour des locaux à usage professionnel non commercial, (nous y retrouvons principalement les professions libérales, mais aussi certaines activités civiles comme l'immobilier etc...). Les baux professionnels engagent le bailleur pour une durée de trois ou six ans. Le locataire pouvant résilier à tout moment, avec un préavis de 3 mois.

**Zoom** : Le bail professionnel laisse plus de liberté aux parties pour déterminer les règles de fonctionnement de la location. LegalPlace vous permet d'obtenir votre [bail professionnel](#) sur mesure, à l'aide d'un formulaire en ligne rempli au préalable.

Quant au bail commercial, il peut se définir comme un contrat de location pour des locaux à l'usage d'exploitation d'un fonds de commerce, industriel ou artisanal. Il est soumis à un régime juridique dérogatoire au droit civil classique. Les baux commerciaux engagent le bailleur pour 9 ans. Le locataire pouvant résilier durant chaque période triennale ou à la fin du terme.

## Comment déterminer le statut du locataire et l'indice applicable au bail ?

### Les commerçants et autres professionnels rattachés à l'ILC

Sont rattaché à l'ILC les baux commerciaux et artisanaux. Sauf exceptions pour les industries, les bureaux et entrepôts qu'il faut exclure des baux éligibles à l'ILC.

L'article L121-1 du code de commerce dispose qu'un commerçant est une personne physique ou morale qui exerce des actes de commerce et en fait sa profession habituelle.

Un acte de commerce pour se définir comme un acte à but spéculatif (revendre plus cher un bien acheté), et donc avec un bénéfice. L'artisan peut aussi être rattaché à l'ILC.

### Les baux commerciaux, non rattachés à l'ILC

Il y a exception pour les industries, les bureaux et entrepôts, ainsi que pour les baux commerciaux comprenant une clause d'échelle contraire, qui ne peuvent pas opter pour l'ILC.

En effet, les activités industrielles et celles exercées dans des bureaux ou des entrepôts sont exclues de l'utilisation de l'ILC, même si le locataire est titulaire d'un bail commercial. Enfin une clause d'échelle mobile peut écarter l'ILC de tous baux commerciaux.

### Les baux professionnels éligibles à l'ILAT

L'indice des loyers des activités tertiaires est utilisé pour la révision des loyers des baux professionnels. Il s'applique aux locataires qui ont une activité dans le secteur tertiaire : les professions libérales et les activités effectuées dans des entrepôts logistiques. Les activités commerciales ou artisanales sont exclues de son champ d'application. Ces dernières relèvent de l'indice des loyers commerciaux (ICL). Cet indice peut toujours être remplacé par l'ICC avant la conclusion du contrat. Ce choix s'effectue entre le bailleur et le locataire après négociation.

Les professionnels libéraux sont ceux ayant le régime juridique le plus distinct des

commerçants, contrairement aux artisans. Par nature, leur activité est civile. Les exemples sont nombreux : avocats, notaires, architectes, enseignants non fonctionnaires, chirurgiens, infirmiers etc... Ces personnes ne doivent pas être des salariés. Le professionnel libéral est généralement un travailleur indépendant qui fournit une prestation de nature intellectuelle en contrepartie d'honoraires. Les relations du professionnel libéral et du client sont marquées par un fort intuitu personae (relation liée à la personne plus qu'à l'objet du travail demandé), elles reposent sur un rapport de confiance.

## Les baux éligibles à l'ICC

Toutes activités industrielles, exercées dans des bureaux ou des entrepôts peuvent être soumis à l'utilisation de l'ICC, même si le locataire est titulaire d'un bail commercial. De plus une clause d'échelle mobile peut imposer l'ICC à tous baux commerciaux. Enfin tout bail utilisant l'ILAT peut aussi opter pour l'ICC.

L'ICC a systématiquement été privilégié par les propriétaires (et les associations d'épargnants) compte tenu de ses niveaux importants d'augmentations annuelles.

Les bailleurs continuent aujourd'hui à l'utiliser pour les baux professionnels, puisque les modifications apportées par la loi Pinel ne concernent pas cette catégorie de contrat de bail.

Cet indice est tellement intéressant pour les bailleurs qu'ils privilégient aujourd'hui la location de leur local à des professions libérales, ou à imposer une clause d'échelle mobile, afin de pouvoir écarter le régime du bail commercial et se soumettre ainsi au bail professionnel.

À noter qu'en principe, [le loyer du bail professionnel est exonéré de TVA](#) sauf exceptions.