



Quelle révision des loyers commerciaux ?

La loi de modernisation de l'économie consacre l'indice des loyers commerciaux (ILC). Les explications de M^e Katy Bonixe, avocate au cabinet Simon Associés.

En réaction à la constante et vertigineuse augmentation de l'indice du coût de la construction (ICC) depuis 2000 (+32%), en totale déconnexion avec l'évolution du chiffre d'affaires moyen des entreprises (+18%), des fédérations de bailleurs et de locataires avaient signé, le 20 décembre 2007, un accord aux termes duquel les loyers commerciaux seraient indexés sur un nouvel indice. L'indice des loyers commerciaux (ILC), dont l'application était toutefois limitée aux seuls baux dépendant des centres commerciaux et des galeries marchandes, se compose en fait de trois indices : l'indice des prix à la consommation (IPC) pour 50%, l'ICC pour 25% et l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAV) pour 25%.

Tempérer la flambée des prix

Objectif ? Tempérer la flambée des prix des matières premières et obtenir une révision du loyer plus en adéquation avec le chiffre d'affaires des preneurs. Son application au deuxième trimestre 2007 aurait ainsi conduit à une limitation des loyers commerciaux à 2,7%, au lieu de 5,05% pour une indexation selon l'ICC. Pour autant, l'effectivité de ce nouvel indice semblait pour le moins incertaine, dès lors qu'il contrevient expressément aux dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux, prévoyant que la révision des loyers se faisait en fonction de la variation de l'ICC, et à l'ordre public monétaire prévu aux articles L 112-2 et L 112-3 du Code monétaire et financier.

La loi de modernisation de l'économie, amorçant les prémices d'une modernisation du statut des baux commerciaux, est venue consacrer

SJS

SIMON ASSOCIÉS

Simon Associés est un cabinet d'avocats d'affaires regroupant plus d'une vingtaine d'avocats et juristes à Paris et à Lyon, dont l'activité est principalement orientée vers les PME/PMI. Organisé autour de sept pôles de compétences (corporate-acquisitions, fiscal, entreprises en difficulté, contentieux, franchise, immobilier, social), le cabinet a développé une approche transversale de prévention des risques juridiques et judiciaires. simonassocies.com

l'ILC, dont la composition sera ultérieurement fixée par l'Insee. Il sera donc légalement possible de faire application de cet indice pour les nouveaux baux commerciaux ou pour la révision annuelle ou triennale des baux en cours. Pour ceux qui contiennent une clause d'échelle mobile, il sera possible d'insérer un avenant qui prévoira l'application de l'ILC.

Il convient toutefois de tempérer cet enthousiasme : cet indice, qui se veut plus adapté à la réalité du commerce, ne sera pourtant pas systématique. En effet, l'application de l'ILC est tout d'abord conditionnée à l'accord express des parties, par avenant au bail en cours ou lors du renouvellement, ou tout simplement lors de la conclusion du bail ; l'ICC demeurant toujours l'indice de référence général. A défaut d'accord entre les parties, celui-ci

continuera donc de prévaloir. L'application de l'ILC sera ainsi conditionnée au bon vouloir de la partie dominante en cas de déséquilibre entre les parties. En outre, elle sera subordonnée à l'activité commerciale exercée, un décret en Conseil d'Etat – non encore paru – devant définir les activités susceptibles de bénéficier du nouvel indice. Sa portée se trouve donc fortement réduite du fait de ses conditions d'application.

On peut saluer la réactivité du législateur à prendre en compte les réalités économiques et la pratique commerciale. Pour autant, il est regrettable que l'ILC, dont l'application est de fait rendue aléatoire, ne se soit pas purement et simplement substitué à l'ICC et que le législateur n'ait pas ouvert l'option aux artisans et entrepreneurs ayant un bail exclusivement professionnel. ●

"L'application de l'ILC est conditionnée à l'accord express des parties, par avenant au bail en cours ou lors du renouvellement, ou tout simplement lors de la conclusion du bail, l'ICC demeurant toujours l'indice de référence général."

M^e KATY BONIXE,
AVOCATE AU CABINET SIMON ASSOCIÉS

