

Les indices de révision des baux commerciaux L'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

Le décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011 relatif à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), pris en application de l'article 63 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (Loi 2011-525), **a été publié au journal officiel du 30 décembre 2011.**

Il y est indiqué que l'ILAT est composé pour 50 % de l'indice des prix à la consommation, pour 25 % de l'indice du coût de la construction et pour 25 % de l'indice du produit intérieur brut en valeur.

La loi 2014-626 du 18 juin 2014 a étendu le champ d'application de l'ILAT en excluant l'indice du coût de la construction des indices de révision des baux commerciaux (article 9), avec date d'effet au 1^{er} septembre 2014.

Quelle est la place de l'ILAT au sein des indices de révision des baux commerciaux depuis le 1^{er} septembre 2014 ?

Depuis le 1^{er} septembre 2014, deux indices peuvent être utilisés pour la révision des baux commerciaux :

- l'indice des loyers commerciaux (ILC) pour les activités commerciales ou artisanales,
- l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les activités tertiaires autres que commerciales exercées dans des locaux professionnels, dont en particulier les professions libérales et les activités exercées dans des entrepôts logistiques.

Comment l'ILAT s'applique-t-il ?

La référence à l'ILAT ou à l'ILC, selon l'activité du locataire, présente désormais un caractère obligatoire tant pour les propriétaires bailleurs que pour les locataires à usage professionnel, pour établir les règles de plafonnement lors du renouvellement du bail ou de la révision triennale des loyers.

L'ILAT s'applique aux nouveaux baux commerciaux concernés devant être conclus et aux baux en cours. Pour ces derniers, lors de la révision du bail, l'ILAT s'appliquera automatiquement, sans qu'il soit nécessaire de rédiger un avenant (article L145-34 du code de commerce).