

Par M<sup>e</sup> Christine Seiller, notaire

# Indices et baux

Tous les baux, qu'ils soient d'habitation, commercial, professionnel ou rural, comportent une clause de révision du loyer, initialement convenu et exprimé entre bailleur et preneur, pour se prémunir contre l'instabilité monétaire et éviter que le loyer ne perde de la valeur.

La clause d'indexation prévue alors dans le bail permet de faire augmenter le loyer dans une proportion correspondant à la hausse du coût de la vie. Le loyer variera, en fonction d'un indice économique, de manière automatique, résultant clairement

de la rédaction de la clause d'indexation.

## Quels indices choisir et pour quels baux ?

Indice du coût de la construction (ICC)  
Indice des loyers commerciaux (ILC)  
Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)  
Indice de référence des loyers (IRL)  
Indice BT 01  
Indices mensuels des prix à la construction

## Quel indice pour la révision d'un bail commercial ?

Trois indices peuvent être utilisés lors de la conclusion ou de la révision d'un bail, qu'il soit commercial ou professionnel :

- ICC
- ILC
- ILAT

Le choix de l'indice de référence, sur lequel sera indexé le bail, est libre. Toutefois, l'indexation n'est licite que si l'indice choisi est en relation directe avec l'objet de la convention ou avec l'activité de l'une des parties. L'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'Insee sur la base 100 au 4<sup>e</sup> trimestre 1953, reste actuellement l'indice général de référence pour :

- la révision triennale des loyers commerciaux

- le plafonnement des loyers lors du renouvellement des baux commerciaux.

Cet indice, depuis 1988, permet d'uniformiser les plafonds pour les révisions triennales et pour le renouvellement.

Toutefois, la hausse de cet indice ayant entraîné des augmentations trop importantes des loyers commerciaux, la loi LME du 4 août 2008 a créé l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) et le décret du 4 novembre 2008 a déterminé les modalités de fixation du nouvel indice pouvant s'appliquer au lieu et place de l'ICC si bailleur et preneur le souhaitent.

L'ILC, dont la base 100 correspond au 1<sup>er</sup> trimestre 2008, est composé de trois indices dans les proportions suivantes :

IPC, indice des prix à la consommation = 50 %  
ICC, indice du coût de la construction = 25 %  
ICAV, indice du chiffre d'affaires du commerce du détail = 25 %

Il concerne uniquement les locataires commerçant inscrits au registre du commerce et des sociétés (RCS) et les artisans enregistrés au répertoire des métiers.

En sont exclues les activités industrielles ou activités commerciales exercées dans des immeubles à usage exclusif de bureaux ou entrepôts, y compris les plates-formes logistiques.

**La loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit du 17 mai 2011 a instauré un indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les bureaux, activités libérales, entrepôts logistiques.** En fait, cet indice est défini par voie d'exclusion du champ d'application de l'ILC.

L'ILAT dont la base 100 correspond au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, est composé également de trois indices :

- IPC, indice des prix à la consommation = 50 %  
- ICC, indice du coût de la construction = 25 %  
- IEPBV, indice d'évaluation du produit intérieur brut en valeur = 25 %

Les indices ICC, l'ILC et l'ILAT sont des indices trimestriels : le premier terme de la comparaison est constitué par l'indice du trimestre au cours duquel le loyer a révisé a pris naissance, le second terme de la comparaison est l'indice du trimestre au cours duquel la demande a été notifiée.

## Quel indice pour la révision du loyer d'un bail d'habitation ?

Les ordonnances du 30 décembre 1958 et du 4 février 1959 ont reconnu la validité des clauses d'indexation pour les baux d'habitation en stipulant que l'indice retenu devait avoir une relation directe avec l'objet du contrat ou l'activité de l'une ou l'autre des parties.

Le loyer d'un local à usage d'habitation n'est révisé chaque année que si une clause du contrat de bail le prévoit. La révision intervient à l'initiative du bailleur, à la date anniversaire du contrat.

Jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1995, la révision était soumise à la variation de l'ICC. Puis la loi a soumis la révision à la moyenne des indices des quatre derniers trimestres de l'ICC afin de lisser les augmentations ou diminutions importantes qui en résultaient.

La loi du 26 juillet 2005 stipule qu'un « indice de référence des loyers » se substitue à la moyenne de l'indice du coût de la construction pour la révision des loyers en cours du bail, et ce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Un nouvel indice de références des loyers (IRL) a donc été institué. Cet indice était constitué de la somme pondérée de trois indices :

- Moyenne de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers  
- Moyenne de l'indice des prix des travaux d'entretien et amélioration du logement  
- Moyenne de l'indice du coût de la construction

Ce nouvel indice a permis une hausse limitée des loyers mais pas suffisante.

Depuis le 8 février 2008, un nouvel indice de référence des loyers a été émis : il correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer. Cet indice

est publié chaque trimestre par l'INSEE.

Quelques chiffres :

- Au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 : l'ICC a baissé de 2,18 % sur un an
- Au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 : l'IRL a augmenté de 0,90 % sur un an
- Au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 : l'ILC a augmenté de 0,28 % sur un an
- Au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 : l'ILAT a augmenté de 0,66 % sur un an.

## D'autres indices peuvent être utilisés dans le domaine de la construction et de l'immobilier

L'indice BT01 (base 100 en janvier 1974) est appliqué pour la révision des prix des marchés de construction de bâtiment et couvre l'ensemble des activités du bâtiment tous corps d'état confondus. Il est composé à hauteur de :

- 43 % des salaires et charges
- 32 % des matériaux
- 4 % de matériel
- 3 % des frais de transports
- 3 % des frais d'énergie
- 15 % des frais divers

**L'indice de la Fédération française du bâtiment est utilisé pour l'indexation des primes d'assurance de la plupart des contrats multi-risques habitation et assurances d'immeuble en copropriété.**

L'indice de la Fédération française du bâtiment du coût de la construction, différent de l'ICC, est calculé en tenant compte du prix du coût des différents éléments entrant dans le prix de revient d'un immeuble, hors prix du terrain.

## Indice des prix à la consommation

Terminons cet inventaire non exhaustif des indices par l'indice des prix à la consommation (IPC). Il fait état de la variation des prix d'un ensemble de biens et services. Il se décline en plusieurs indices :



Chambre des notaires  
de l'Isère

## Agenda

**Conférence « Artisans, commerçants, dirigeants, quelles orientations fiscales pour 2014 ?** Réponse des notaires, experts-comptables et avocats ». Mardi 25 février, 19h30 à la CCI Nord-Isère, Bâtiment formation, 5, rue Condorcet, à Villefontaine. Entrée gratuite. Inscription : 04 74 31 44 37. r.lenoir@nord-isere.cci.fr

**Rencontrez les notaires au Salon de l'immobilier, à Alpexpo Grenoble, du 21 au 23 mars.**

## Consultations gratuites des notaires sur rendez-vous

- 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> lundi du mois : à la chambre des notaires, 10, rue Jean-Moulin, à Seyssins. 04 76 48 13 47.
- 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> jeudi du mois : à la maison de la Justice, 25, avenue de Constantine, à Grenoble. 04 38 49 91 50.
- 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> mardi du mois : à la maison de la Justice, espace du 11-Novembre-1918, à Villefontaine. 04 74 96 94 67.

**Site Internet :** l'agenda des manifestations et des publications des notaires est disponible sur : <http://chambre-38.notaires.fr>

avec ou sans tabac, ensemble des ménages ou ménages urbains France entière.

Les indices hors tabac servent notamment à calculer l'augmentation des pensions alimentaires, rentes viagères.

L'indice des prix à la consommation du 1<sup>er</sup> quintile de la distribution des niveaux de vie est un nouvel indice depuis le 1<sup>er</sup> février 2013 permettant la revalorisation du Smic : il reflète l'inflation mesurée auprès du cinquième de la population correspondant aux ménages dont le niveau de vie est le plus faible. ■