

Droit immobilier
La Lettre de BMS'
19 février 2010

ILAT - Indice des Loyers des Activités Tertiaires-
Vers une légalisation de ce nouvel indice !

Depuis 10 ans, les loyers ont été entraînés à la hausse par l'ICC (Indice du Coût de la Construction).

Le législateur a essayé de pallier ces augmentations en créant de nouveaux indices:

- en 2005, l'IRL (Indice de Référence des Loyers) pour les locaux d'habitation,
- en 2008, l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) pour les activités commerciales à l'exclusion des locaux à usage exclusif de bureaux, plateformes logistiques et activités industrielles.

Aujourd'hui, le très attendu ILAT devrait concerner les locaux à usage de bureaux et autres activités tertiaires. Cet indice plus stable et moins volatile que l'ICC concernera de nombreux baux commerciaux.

Il sera composé de trois indices :

- 50% de la moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation (hors tabac et loyers),
- 25% de la moyenne annuelle de l'ICC,
- 25% de la moyenne annuelle du Produit Intérieur Brut en valeur.

Les preneurs verront une augmentation raisonnable de leur loyer et les bailleurs seront garantis de conserver des locataires stables en mesure de payer régulièrement leur loyer.

Un amendement portant sur la légalisation de l'ILAT, intégré dans la loi de finances 2010 a été écarté par une décision du 29 décembre 2009 du Conseil Constitutionnel. Il a alors été inséré dans le projet de Loi sur l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée de Monsieur Hervé Novelli.

Hier, jeudi 18 février 2010, cet amendement, présenté par Monsieur Bernard Reynès, député UMP des Bouches-du-Rhône, a été adopté en première lecture par les députés.

Dès l'adoption de la loi, les parties seront libres de choisir l'indice de leur choix lors de la conclusion du bail.

Néanmoins, les parties peuvent d'ores et déjà intégrer une clause selon laquelle, dès l'entrée en vigueur et la publication de l'ILAT, ce dernier se substituera de plein droit à l'indice choisi par les parties.