



TRIBUNE

ILC : une réforme contrariée

L'exclusion du e-commerce du calcul de l'ILC pourrait ne pas protéger totalement les commerçants d'une hausse des loyers

La clause d'indexation fait évoluer les loyers commerciaux selon la variation d'un indice qui doit être en relation avec l'activité d'une des parties (art. L.112-2 Code monétaire et financier). Généralement les indices retenus sont l'Indice des loyers commerciaux (ILC) et l'ILAT (pour les bureaux), eux-mêmes composés d'indices fixés par décrets et déterminés par l'Insee.

L'ILC était ainsi composé (1) par la somme pondérée de l'indice du coût de la construction (ICC, 25 %), de l'indice des prix à la consommation hors tabac (IPC, 50 %) et du chiffre d'affaires du commerce en détail, y compris ses ventes en ligne (25 %).

L'EXCLUSION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Face à sa forte progression au 3ème trimestre 2021 (+3,46 % depuis 2008) et à l'accroissement du poids des charges locatives ainsi généré pour les entreprises (18 % de leur chiffre d'affaires), les Assises du commerce ont proposé d'exclure le chiffre d'affaires des ventes en ligne dans la détermination de l'ILC.

Ce paramètre, profondément injuste pour les commerçants déjà vertement concurrencés par le e-commerce (13,1 % des transactions de commerce en détail s'effectuent en ligne aujourd'hui), induisait

de surcroît une augmentation de l'ILC alors que les commerces ont connu une baisse d'activité du fait des crises sociale et sanitaire successives.

Ainsi, le Gouvernement n'a conservé que deux indices et pondérations (1) pour établir l'ILC à compter du quatrième trimestre 2021 : l'ICC (à 25 %) et l'IPC (à 75 %).

En théorie, les loyers de locaux commerciaux ne devraient donc pas augmenter dans les prochains mois. On peut d'ailleurs voir que la valeur au

quatrième trimestre 2021 de l'ILC, première publiée depuis la réforme, s'élève à 118,59, soit -0,92 % par rapport à sa valeur au trimestre précédent (119,70).

Cependant, l'IPC, composant majoritaire de l'ILC, est « l'instrument de mesure de l'inflation [...], la variation moyenne des prix des produits consommés par les ménages, peut-on trouver sur le site de l'Insee. C'est une mesure synthétique de l'évolution de prix des produits. »

Or, l'inflation post-Covid en France (+4,5 % en mars 2022) augmentera sa valeur déjà en progression de plus de 4 % entre février 2020 et février 2022, sans compter encore les effets de la guerre déjà constatés sur les prix du carburant.

Ensuite, l'ICC, qui mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation, est déjà en hausse de plus de 2,94 % en glissement annuel au premier trimestre 2021 après les importants problèmes d'approvisionnements et de pénuries liés au Covid.

Là encore, la guerre en Ukraine générera d'importantes tensions de par la hausse du coût des matières premières (notamment l'acier) et les problèmes énergétiques.

Néanmoins, en cas d'augmentation excessive, des mécanismes de protection du droit des baux commerciaux et du droit commun des contrats pourront toujours être mis en œuvre.

D'une part, une demande en révision du loyer est toujours possible :

- dès lors que la dernière fixation, amiable ou judiciaire, du loyer est intervenue il y a au moins 3 ans (L.145-38 du Code de commerce). Il peut alors être demandé de fixer le loyer à la valeur locative

- dès lors que par le jeu d'une clause d'indexation, le loyer s'est vu augmenter de 25 % (L. 145-39 du Code de commerce). Il peut alors être demandé un lissage de cette augmentation de 10 % par an.

D'autre part, un aménagement du contrat sera envisageable sur le fondement :

- de la bonne foi contractuelle (article 1104 du Code civil)

- de l'imprévision, prévu à l'article 1195 du Code civil, pour autant que l'application de cet article n'ait pas été écartée par les parties

- éventuellement, de la force majeure (article 1218 du Code civil).

(1) Décret n°2008-1139 du 04 novembre 2008

(2) Décret n°2022-357 du 14 mars 2022.



FRÉDÉRIC COPPINGER,
associé chez
Coblence
avocats

