

Difficultés d'application de l'indice des loyers commerciaux

samedi 8 mars 2008, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 8 mars 2008).

L'accord inter professionnel avait prévu que le nouvel indice ILC s'appliquerait à partir de la date de parution de l'indice du coût de la construction du 3ème trimestre 2007 dont nous avons connaissance depuis le 9 janvier 2008.

L'état de notre droit actuel et notamment le statut des baux commerciaux et le code monétaire et financier pose un problème pour l'application immédiate de ce nouvel indice et notamment par rapport à la révision triennale. En effet, les dispositions légales et d'ordre public ne permettent pas la substitution du nouvel indice à l'ICC.

L'article L. 145 - 38 du code de commerce qui est d'ordre public prévoit pour la révision triennale que faute d'établir que les conditions d'un déplaçonnement du loyer révisé et par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution du loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

La référence au même indice est également prévue par un texte lors du renouvellement des baux, il s'agit notamment de l'article L. 145-34 du code de commerce qui prévoit :

" à moins d'une modification notable des éléments mentionnés au 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques intervenu depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. A défaut, de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction, calculé sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

Enfin, l'article L. 112-2 du code monétaire et financier précise " dans les dispositions statutaires ou conventionnelles, est interdite toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties.....

Dans le nouvel indice ILC l'une des composantes à hauteur de 50 % est l'indice des prix à la consommation (IPC) qui semble en contradiction avec cet article du code monétaire et financier.

A vous d'en tirer les conclusions qui s'imposent.