

# BAUX COMMERCIAUX



**PATRICK COLOMER**  
Expert près la Cour d'appel de Paris agréé par la Cour de cassation Chartered Surveyor MRICS VR



**VIRGINIE BELINE**  
Expert en estimations immobilières près la cour d'appel de Versailles membre de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobilier

## Valeurs locatives inférieures aux loyers Comment appliquer les indices ?

Les indices sont corrélés au prix du pétrole avec un décalage de deux trimestres. Début 2026, c'est le calme avant la tempête : la baisse du prix du pétrole a entraîné une baisse des indices fin 2025, sa flambée depuis la guerre au Moyen-Orient va entraîner une forte augmentation à la rentrée. La question de la limite de leur applicabilité va se poser dans les prochains mois.

Il existe trois indices, l'indice des loyers commerciaux (ILC) qui s'applique aux locaux commerciaux, l'indice des locaux d'activités tertiaires (ILAT) pour les bureaux, locaux d'activités et entrepôts, et l'indice du coût de la construction (ICC).

Les indices ILC et ILAT s'appliquent lors des révisions ou renouvellements. L'indice ICC n'a pas été supprimé par la loi Pinel (ACTPE 2014-626), il n'est applicable qu'en cours de bail.

### Les indices s'appliquent en renouvellement ou en révision tous les trois ans, mais que se passe-t-il quand ils conduisent à un loyer supérieur à la valeur locative ?

En renouvellement le principe est la valeur locative dans la limite de l'indice, il faut un motif pour pouvoir augmenter le loyer au-delà de la variation indiciaire. On constate que de nombreux locataires acceptent le plafonnement sans voir qu'il conduit à un loyer supérieur à la valeur locative. Il s'avère que depuis 2015 les indices ont augmenté alors que la valeur locative a stagné voire baissé.

Le code de commerce a prévu un plafond, mais pas de plancher. Il faut un motif pour augmenter le loyer de renouvellement, mais pas pour le baisser, le principe étant qu'il doit correspondre à la valeur locative. Cependant le bail peut prévoir un plancher, dans ce cas le loyer ne pourra pas baisser.

En révision, il faut un motif pour modifier le loyer, tant à la hausse qu'à la baisse. Quand il n'y a pas de motif, c'est la révision triennale légale qui s'applique, consistant en la variation de l'indice. Toutefois l'indice va s'appliquer dans la limite de la valeur locative, l'augmentation du loyer éventuellement inhérente à l'indice de la révision légale s'appliquera donc partiellement voire pas du tout.

Le code de commerce protégeant le fonds de commerce à travers le droit au renouvellement, et non le locataire, la liberté contractuelle permet de bloquer le loyer de renouvellement, mais pas en révision qui est d'ordre public.

Dans le tableau ci-dessous l'indice n'est applicable que dans deux cas en révision, quand il aboutit à un loyer qui n'est pas supérieur à la valeur locative :

Loyer	Valeur Locative	Indice	Loyer révisé
50 000 €	45 000 €	55 000 €	50 000 €
50 000 €	50 000 €	55 000 €	50 000 €
50 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €
50 000 €	60 000 €	55 000 €	55 000 €

Cependant, le bail peut prévoir une clause d'échelle mobile : l'indexation annuelle ou triennale. Le loyer varie alors automatiquement sans intervention des parties.

Dans ce cas, il n'est pas possible de s'opposer à l'augmentation du loyer, qui peut dépasser la valeur locative. Mais dès que la variation du loyer est supérieure à 25 %, il peut être réajusté, à la baisse comme à la hausse, sur le fondement de l'article L 145-39 du code de commerce.

Réviser le loyer à la baisse permet dans ce cas de faire sauter la clause plancher quand son libellé dans le bail est "le loyer en vigueur lors du renouvellement". Cela confère un intérêt à l'action en révision même en fin de bail, sauf si le plancher est le loyer de départ indexé.

La liberté contractuelle permet de prévoir la valeur locative applicable et de créer un plancher, mais la révision en cours de bail tous les trois ans est d'ordre public.

Rappelons que le locataire qui ne pourra pas baisser le loyer lorsque celui-ci est supérieur à la valeur locative de marché risque de rendre les clés au bailleur, ce qui entraînera la baisse du loyer lors de la relocation avec un délai de vacance.

