ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 103425

Texte de la question

M. Dominique Baert attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services, des professions libérales et de la consommation, sur le rapport d'information que vient de consacrer la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale à la vacance des locaux commerciaux et aux moyens d'y remédier. Ce rapport propose ainsi notamment de rendre obligatoire l'utilisation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) institué par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 et de supprimer la référence à l'indice du coût de la construction en rédigeant ainsi le premier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce : « À moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° et 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 dépasser la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice national trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 122-2 du code monétaire et financier, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. À 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 trimestriel des loyers commerciaux, calculés sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié ». Cette modification est loin d'être sans importance, car l'évolution de ces deux indices n'est pas convergente, notamment dans les périodes de crise économique. Il lui demande ce que sont les intentions du Gouvernement sur ce sujet.

Texte de la réponse

La législation concernant les loyers des baux commerciaux est essentiellement issue des articles L. 145-33 à L. 145-40 du code de commerce. En application de cette législation, un principe de plafonnement de l'évolution du loyer correspondant à l'évolution de l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC), publié par l'INSEE, existe lors de la révision et du renouvellement du bail. Les hausses de loyers découlant de cet indice de référence ayant parfois été jugées excessives, les pouvoirs publics ont créé, dans la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, un nouvel indice de référence de ces loyers, l'indice des loyers commerciaux (ILC) pour les activités commerciales. Ce nouveau dispositif valide le contenu d'un accord interprofessionnel conclu fin 2007 entre les organisations représentatives des propriétaires bailleurs et des locataires commerçants. Ce nouvel indice, dont les modalités ont été précisées par le décret du 4 novembre 2008, est composé, pour 50 %, de l'indice des prix à la consommation, pour 25 % de l'indice des prix de la construction neuve et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail. Toutefois, il ne pourra être choisi comme référence alternative à l'indice du coût de la construction que si les deux parties, bailleur et locataire, en sont d'accord. Une évolution de la législation actuelle rendant obligatoire le seul ILC, comme préconisé dans le Rapport d'information sur la vacance des locaux commerciaux et le moyen d'y remédier déposé par le député Daniel Fasquelle, mériterait d'être mûrement réfléchie et ce, dans l'intérêt même des locataires commerçants et artisans. Au demeurant, l'ILC ne peut s'appliquer qu'aux entreprises de commerce de détail alors que l'ICC ne comporte pas cette limite. La suppression de l'ICC supprimerait donc tout plafond de référence pour les activités

commerciales qui ne constituent pas des activités de commerce de détail. Il existe un autre indice, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) qui, à l'instar de l'ILC, pourra s'appliquer de manière conventionnelle aux secteurs non couverts par l'ILC tels que les locaux à usage exclusif de bureaux ou ceux occupés par les professionnels libéraux. À ce stade, le Gouvernement privilégie la voie conventionnelle et l'accord des parties pour le recours à l'ILAT et à l'ILC.

Données clés

Auteur : M. Dominique Baert
Circonscription : Nord (8e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 103425
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Commerce, artisanat, PME, tourisme, services et consommation
Ministère attributaire : Commerce, artisanat, PME, tourisme, services et consommation

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 29 mars 2011, page 2979
Réponse publiée le : 21 juin 2011, page 6562