



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

budget

Question écrite n° 113036

## Texte de la question

Mme Michèle Tabarot attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès du 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 déplafonnement des loyers des baux commerciaux. En application du code de commerce, les loyers renouvelés ne peuvent dépasser l'indice INSEE du coût de la construction ou l'indice des loyers commerciaux. Néanmoins, une disposition dérogatoire, basée sur la modification des facteurs locaux de commercialité, permet un déplafonnement de ces loyers. Elle est de plus en plus appliquée, notamment dans les zones touristiques, ce qui conduit à de fortes augmentations. Cette situation amène de nombreux commerçants à s'interroger sur la pérennité de leur activité, face à la disparition de la sécurité importante que représente le plafonnement des loyers commerciaux. Aussi, elle souhaiterait connaître sa position sur une clarification des conditions dans lesquelles un déplafonnement peut-être envisagé afin de limiter le recours aux dispositions dérogatoires qui a tendance à se développer.

## 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, l'évolution du loyer est encadrée lors de la révision et du renouvellement du bail par celle de l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). 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). Ce nouvel indice, dont les modalités ont été précisées par le décret du 4 novembre 2008, ne peut 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. Par ailleurs, la notion de « facteurs locaux de commercialité », issue des articles L. 145-33, L. 145-34 et L. 145-38 du code de commerce, introduit une exception au principe du plafonnement. Elle peut jouer tant à la hausse qu'à la baisse en cas de changement important du contexte environnant le commerce, tel que modification de la desserte en moyens de transport, évolution des possibilités de stationnement ou la modification de la population. Son bien-fondé est vérifié et apprécié au cas par cas par le juge qui vérifie concrètement et systématiquement si les conditions du déplafonnement de l'évolution du loyer sont intégralement remplies. En conséquence, il arrive très fréquemment qu'il rejette la hausse de loyer voulue par le bailleur. Cet assouplissement atténue la contrainte du plafonnement de l'évolution du loyer imposée au bailleur et se justifie par le fait que l'évolution de l'environnement du commerce accroîtra ou diminuera la clientèle potentielle amenée à fréquenter le commerce. Ce dispositif permet d'éviter que la situation ne reste figée alors que l'environnement économique du commerce aurait fortement évolué. Elle ne semble pas inéquitable d'autant plus que le statut des baux commerciaux prévoit, outre le principe du plafonnement de l'évolution des loyers, d'autres avantages en la faveur du locataire : une durée minimale du bail initial fixée à neuf années imposée au seul bailleur, le locataire pouvant, quant à lui, résilier le bail tous les trois ans ; un droit au renouvellement quasi permanent de ce bail bénéficiant au seul locataire ; une indemnité d'éviction qui est

versée au commerçant au cas où le propriétaire du local commercial refuserait ce renouvellement. Cependant, au regard des inquiétudes qui peuvent s'exprimer localement, le secrétaire d'État chargé du commerce a décidé d'installer un groupe de travail réunissant l'ensemble des acteurs concernés afin que celui-ci mène une réflexion et fasse des propositions sur l'évolution éventuelle du statut des baux commerciaux.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Michèle Tabarot](#)

**Circonscription :** Alpes-Maritimes (9<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 113036

**Rubrique :** Collectivités territoriales

**Ministère interrogé :** Commerce, artisanat et consommation

**Ministère attributaire :** Commerce, artisanat et consommation

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 5 juillet 2011, page 6996

**Réponse publiée le :** 8 novembre 2011, page 11793