



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 24072

Texte de la question

M. Michel Zumkeller attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur le projet de loi de modernisation de l'économie et plus précisément sur l'indice de révision des loyers commerciaux. Afin de pallier l'actuel indice régissant l'évolution des loyers commerciaux (indice INSEE du coût de la construction, ICC), le 20 décembre 2007 un accord interprofessionnel entre propriétaires bailleurs et locataires commerces a permis l'instauration d'un nouvel indice de révision des loyers commerciaux ; l'indice des loyers commerciaux (ILC). Ce dernier dont le mode de calcul est principalement indexé sur l'évolution des prix à la consommation a pour objectif de mieux coller à la réalité économique du marché. Toutefois, dans le projet de loi de modernisation de l'économie un nouvel indice est proposé sans véritablement le définir. Il demande donc de préciser sur quel indice le projet de loi de modernisation de l'économie entend s'appuyer.

Texte de la réponse

Eu égard à la récente hausse importante des loyers des baux commerciaux, ainsi qu'à leur variation erratique, certaines organisations professionnelles représentatives du commerce et de l'artisanat et de bailleurs ont signé, fin décembre 2007, un « accord interprofessionnel pour un nouvel indice des loyers commerciaux ». Ce nouvel indice (IRL) est composé pour 50 % de l'indice des prix à la consommation, pour 25 % de l'indice du coût de la construction et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur. Cet accord ne présente pas de caractère obligatoire, ni pour les membres des organisations professionnelles parties à l'accord ni pour les tiers. Il est d'application volontaire et ne remet pas en cause les règles de plafonnement précitées des loyers issues des articles L. 145-33, L. 145-34 et L. 145-38 du code de commerce. Cet accord comprend, pour partie, comme base de référence, l'indice des prix à la consommation. Or, l'article L. 112-2 du code monétaire et financier interdit notamment les dispositions conventionnelles fondées sur l'évolution du niveau général des prix, et l'article L. 112-3 de ce même code ne prévoyait pas d'exception à ce principe pour les activités à caractère commercial. En conséquence, afin de rendre légal l'accord précité, l'article 40 de la loi pour la modernisation de l'économie du 4 août 2008 comble cette lacune. L'article 47 de cette loi complète cet article 40 en indiquant notamment que, lorsque le nouvel indice sera applicable, il pourra servir de plafond lors de la révision du montant du loyer, si les cocontractants le souhaitent, en lieu et place de l'indice mesurant le coût de la construction, et qu'un décret publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques établira la composition de ce nouvel indice et définira quelles sont les « activités commerciales » qui pourront en bénéficier. Ce projet de décret est actuellement en cours de préparation et sera publié avant la fin de l'année 2008. Ce dispositif devrait ainsi faciliter l'application de l'accord interprofessionnel signé.

Données clés

Auteur : [M. Michel Zumkeller](#)

Circonscription : Territoire-de-Belfort (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24072

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 3 juin 2008, page 4580

Réponse publiée le : 21 octobre 2008, page 9042