



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 413

Texte de la question

M. Gérard Hamel appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les préoccupations des commerçants. En effet, ceux-ci souhaiteraient que la législation relative à l'indice de révision des loyers puisse s'appliquer aux baux commerciaux. L'IRL, de par sa composition, est en relation directe avec l'activité des deux parties : des bailleurs qui construisent ou rénovent leurs centres commerciaux ou leurs immeubles, et des commerçants qui louent ces murs et vendent leurs produits aux consommateurs. L'IRL est également en relation directe avec l'objet du contrat ; le poids de l'indice des prix à la consommation correspond bien à l'évolution des chiffres d'affaires du commerce. Aussi, il lui demande si une telle révision est envisageable afin que le coût de leur bail commercial n'obère pas de façon drastique leur exploitation. - Question transmise à Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi.

Texte de la réponse

La substitution de l'indice de référence des loyers (IRL) à l'indice du coût de la construction (ICC) pour plafonner l'évolution annuelle des loyers des locaux à usage d'habitation répondait à une demande des associations de consommateurs qui jugeaient les augmentations de l'ICC trop importantes par rapport à l'évolution générale du revenu des ménages. Le calcul de l'IRL, adapté aux spécificités des baux d'habitation, tient compte non seulement de l'ICC, mais aussi de l'indice prix à la consommation (IPC) et de l'indice du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement (IPEA). La structure de calcul de l'IRL a été conçue pour répondre aux spécificités des baux d'habitation et à l'importance des dépenses de logement dans les revenus des ménages. La fixation du niveau des loyers des locaux commerciaux répond à une logique différente, encadrée par le code de commerce et notamment ses articles L. 145-33 à L. 145-40. L'article L. 145-33 précise notamment que « le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative » qui dépend notamment de la destination des lieux. L'article L. 145-38 du code précité n'autorise la révision des loyers que sur une base triennale, ce qui limite la portée d'une comparaison avec la situation des locaux à usage d'habitation. Enfin, la référence à l'ICC pour la révision triennale des baux commerciaux n'interdit pas aux parties d'indexer la révision des loyers à un indice directement lié à l'activité exercée, par exemple à l'évolution du chiffre d'affaires. Dès lors, une application de l'IRL aux baux commerciaux n'est pas envisagée.

Données clés

Auteur : [M. Gérard Hamel](#)

Circonscription : Eure-et-Loir (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 413

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Économie, finances et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 juillet 2007, page 4830

Réponse publiée le : 18 septembre 2007, page 5680