



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 51969

Texte de la question

M. Bernard Lesterlin attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les dispositions de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 portant application du nouvel indice des loyers commerciaux (ILC). La loi valide l'accord passé entre plusieurs fédérations de propriétaires et de locataires sur l'instauration d'un nouvel indice de révision des loyers permettant d'éviter de trop fortes variations annuelles et de mieux tenir compte de l'évolution de l'activité des commerçants et des artisans. Bien que l'élaboration de ce nouvel indice soit le résultat négocié entre bailleurs et commerçants, de nombreux propriétaires refusent de signer les avenants permettant son application. Seuls 40 % des baux auraient ainsi bénéficiés d'un passage à l'IOC. Dans le contexte économique actuel où l'application généralisée de ce nouvel indice permettrait donc aux loyers d'évoluer au plus près des chiffres d'affaires, cet état de fait est lourd de conséquences pour le commerce et l'artisanat. Il lui demande donc quelles mesures incitatives elle entend prendre pour remédier à cette réticence des propriétaires bailleurs à se conformer aux dispositions législatives maintenant en vigueur.

Texte de la réponse

La question de la hausse importante des loyers des baux commerciaux constitue une préoccupation constante du Gouvernement. Une évolution consistant à rendre obligatoire l'application de l'indice des loyers commerciaux (ILC) mérite d'être mûrement réfléchie, et ce dans l'intérêt même des locataires commerçants et artisans. L'ILC a, dans le passé, généré une hausse des loyers inférieure à celle résultant de l'indice du coût de la construction, (ICC). Cependant, pour ce qui concerne l'indice le plus récemment publié par l'INSEE, l'ILC a plus fortement augmenté que l'ICC (+ 4,16 %, contre + 3,32 %). En outre, un encadrement trop sévère de ces hausses de loyer pourrait remettre en cause l'équilibre actuel du régime des baux commerciaux qui comporte en faveur des locataires des avantages fondamentaux : 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 ; un principe de plafonnement du loyer lors de la révision et du renouvellement du bail.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Lesterlin](#)

Circonscription : Allier (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 51969

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 juin 2009, page 5740

Réponse publiée le : 8 septembre 2009, page 8572