



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 58213

Texte de la question

M. Jacques Le Nay attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les différences de traitement entre la révision des loyers d'habitation et des loyers commerciaux. L'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a modifié l'indice de référence des loyers créé par l'article 35 de la loi 2005-841 du 26 juillet 2005. La nouvelle référence de révision des loyers est entrée en vigueur le 10 février 2008 (loi n° 2008-111 du 8 février 2008). L'indice de référence des loyers d'un trimestre donné correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Cet indice est calculé sur une référence 100 au quatrième trimestre de 1998. En revanche, les loyers commerciaux restent dans leur majorité soumis à l'ancien indice plus pénalisant. Aussi, compte tenu de la conjoncture économique et pour ne pas pénaliser encore plus les entreprises, il lui demande si le Gouvernement envisage d'appliquer aux loyers commerciaux les mêmes mesures de régulation qu'il a appliquées aux loyers d'habitation.

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. Jacques Le Nay](#)

Circonscription : Morbihan (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58213

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 septembre 2009, page 8709

Réponse publiée le : 15 décembre 2009, page 12027