



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 7536

Texte de la question

M. Bernard Brochand attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la législation relative à la révision des loyers des baux commerciaux. Depuis le 1er janvier 2006, un nouvel indice s'applique pour la révision des loyers d'habitation : l'indice de révision des loyers (IRL) qui prend en compte l'évolution des prix à la consommation pour 60 %, l'indice du coût de la construction pour 20 % et l'indice des prix d'entretien d'amélioration de l'habitat pour 20 %. Cette nouvelle législation ne s'applique pas aux baux commerciaux dont la révision des loyers reste indexée uniquement sur l'indice du coût de la construction (ICC) ; un indice s'appuyant uniquement sur l'évolution des salaires et du prix des matières premières. Or, les entreprises et commerces locataires sont hélas touchés tout autant que les ménages par l'augmentation du prix des matières premières, et tout particulièrement en cette période où le prix du baril de pétrole atteint, une fois encore, des sommets. Afin de prendre en compte également les difficultés rencontrées par de nombreux commerçants et préserver de nombreuses entreprises françaises aujourd'hui pénalisées dans leur activité par ce calcul, il souhaiterait savoir si le Gouvernement entend appliquer l'IRL aux baux commerciaux.

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 que les augmentations de l'ICC étaient trop éloignées de l'évolution générale du revenu des ménages. La structure de calcul de l'IRL a été conçue pour répondre aux spécificités des baux d'habitation. 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. L'indice national trimestriel des loyers commerciaux (ILC) a été créé par l'article 47 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie. L'ILC est calculé comme la somme pondérée de trois indices, l'indice des prix de la consommation, hors tabac et loyers, l'indice du coût de la construction (ICC) et l'indice de chiffre d'affaires du commerce de détail, en valeur, corrigé des variations saisonnières et des jours ouvrés. La structure de calcul de l'ILC est adaptée aux spécificités des baux commerciaux et permet de prendre en compte les difficultés rencontrées par de nombreux commerçants lors des révisions des loyers des baux commerciaux et préserve l'activité de nombreuses entreprises dans ses modalités de calcul, fixées par le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008. L'article L. 145-38 du code de commerce détermine les modalités d'intervention de cet indice dans la révision des loyers des baux commerciaux.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Brochand](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7536

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 16 octobre 2007, page 6287

Réponse publiée le : 14 juin 2011, page 6322