



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 13643

Texte de la question

M. Gilles Lurton interroge Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme sur l'évolution inquiétante des loyers des baux commerciaux. Actuellement, les loyers des baux commerciaux de certains quartiers, en particulier les centres urbains et touristiques, augmentent brutalement. Les commerces de proximité, ne pouvant plus assumer cette charge nouvelle, ferment au profit de grandes enseignes. Dès lors, le tissu social et économique des villes françaises est mis en péril. Cette évolution est imputable aux récentes modifications législatives. En effet, la règle applicable en vertu des articles L. 145-34 du code de commerce stipule que le loyer du bail renouvelé ne peut excéder la variation de l'indice INSEE du coût de la construction (ou depuis peu de l'indice ILC). Or il s'avère que la disposition législative dérogatoire issue de la loi du 7 août 2008 autorisant, dans des cas limitativement énumérés et sous certaines conditions, un déplafonnement de la variation du loyer des baux commerciaux, est de plus en plus appliquée. À ce jour, le dispositif législatif et réglementaire ne semble pas suffisant pour encadrer les effets de cette évolution inflationniste mettant en péril un grand nombre de petits commerces et provoquant de nombreuses liquidations judiciaires. En outre, un rapport de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale sur la vacance des locaux commerciaux et les moyens d'y remédier en date du 2 mars 2011 propose de rendre obligatoire l'utilisation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) et de supprimer la référence à l'indice du coût de la construction en modifiant le premier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce. Il souhaite donc connaître ses intentions en la matière afin de pérenniser dans les centres villes un tissu commercial de proximité varié.

Texte de la réponse

La législation sur les loyers des baux commerciaux est fixée par les articles L. 145-33 à L. 145-40 du code de commerce. L'évolution du loyer révisé ou renouvelé a longtemps été encadrée et plafonnée uniquement par référence à l'évolution de l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC) publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Cependant, les hausses de loyers découlant de cet indice de référence ont été jugées excessives et erratiques. C'est la raison pour laquelle les pouvoirs publics ont créé, dans la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, et suite à la proposition faite par les organisations professionnelles représentatives du commerce et de l'artisanat, un nouvel indice de référence de ces loyers, l'indice des loyers commerciaux (ILC). Ce nouvel indice est composé pour 50 % de l'indice des prix à la consommation, pour 25 % de l'indice des prix de la construction, et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail. Il ne peut être choisi comme référence alternative à l'indice du coût de la construction que si les deux parties, bailleur et locataire, en sont d'accord. Les indices publiés trimestriellement par l'INSEE se sont traduits par une hausse moindre des loyers pour les périodes les plus récentes en cas d'utilisation de l'ILC au lieu de l'ICC. Ainsi, du troisième trimestre 2011 au deuxième trimestre 2012, l'ILC a conduit à des hausses annuelles de loyer respectivement de 2,88 %, 3,26 %, 3,25 % et 3,07 % contre 6,84 %, 6,85 %, 4,05 %, et 4,58 % pour l'ICC. En revanche, sur d'autres périodes, moins nombreuses toutefois, l'utilisation de l'ICC était plus favorable pour le locataire. Ainsi, à titre d'exemple, au troisième trimestre 2009, la baisse annuelle de loyer issue de l'ICC était de 5,87 % tandis que la baisse liée à l'ILC n'était que de 1,22 % et pour le dernier indice connu

(publié le 4 janvier 2013), l'ILC s'est accru de 2,72 % contre 1,48 % pour l'ICC. Il n'en demeure pas moins que les organisations professionnelles sont attachées à l'ILC. Ce plafonnement de l'évolution du loyer comporte certaines exceptions, notamment celle constituée par la notion de « facteurs locaux de commercialité », issue des articles L. 145-33, L. 145-34 et L. 145-38 du code de commerce. Une modification matérielle de ces facteurs locaux entraînant un changement important du contexte environnant le commerce (modification de la desserte en moyens de transport, possibilités de stationnement ou modification de la population...) permet de justifier une variation du loyer tant à la hausse qu'à la baisse. Toutefois, le bien-fondé de cette prise en compte est apprécié au cas par cas par le juge qui s'assure systématiquement que les conditions du déplaçonnement sont intégralement remplies. En conséquence, il arrive très fréquemment qu'il rejette la hausse de loyer voulue par le bailleur. Cet assouplissement atténue la contrainte du plafonnement imposée au bailleur et se justifie par le fait que l'évolution de l'environnement du commerce accroîtra ou diminuera la clientèle potentielle amenée à fréquenter le commerce. Ce dispositif permet d'éviter que la situation ne reste figée alors que l'environnement économique du commerce a fortement évolué. Des modifications de la législation en vigueur en matière de loyer sont à l'étude pour corriger les dysfonctionnements constatés et garantir un cadre juste pour les locataires et les bailleurs.

Données clés

Auteur : [M. Gilles Lurton](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (7^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13643

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Artisanat, commerce et tourisme

Ministère attributaire : Artisanat, commerce et tourisme

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 décembre 2012](#), page 7452

Réponse publiée au JO le : [26 février 2013](#), page 2199