



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 51474

Texte de la question

M. Gwendal Rouillard attire l'attention de Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme sur le financement des baux commerciaux. Le jeudi 14 février 2013 a été annoncé, lors de l'ouverture de la 5e édition des états-général du commerce, l'encadrement de « l'évolution des loyers commerciaux pour éviter les augmentations fortes et brutales, parfois rétroactives qui peuvent sévèrement menacer l'équilibre financier des commerces ». Cette mesure est une première réponse aux difficultés des entreprises, en particulier les TPE et PME, dans le financement des baux commerciaux. Selon l'INSEE, les loyers commerciaux ont augmenté de 2,72 % en 2012, et de plus de 8 % en quatre ans. Cette hausse a des répercussions importantes sur l'activité des nouvelles entreprises. Les entrepreneurs mais surtout les plus jeunes d'entre eux sont particulièrement touchés par la montée des loyers : le bail est le premier obstacle au développement des nouvelles entreprises qui doivent prendre de lourds engagements financiers, alors qu'elles ne disposent pas de fonds propres suffisants. Elle lui demande donc de bien vouloir préciser ce qu'elle prévoit afin de faciliter le financement des baux commerciaux, notamment en termes d'encadrement des loyers et d'accompagnement des commerçants.

Texte de la réponse

La législation encadrant les hausses des loyers des baux commerciaux qui figure essentiellement aux articles L. 145-33 à L. 145-40 du code de commerce prévoit un principe de plafonnement de l'évolution du loyer lors de la révision ou du renouvellement du bail commercial (articles L. 145-34 et L. 145-38). Ces dispositions permettent de limiter les hausses de loyer. Cette législation prévoit toutefois plusieurs cas permettant le déplafonnement de l'évolution du loyer, notamment en cas de modification des facteurs locaux de commercialité (création de zones de stationnement, accroissement de la population, nouveaux moyens de transport à proximité du commerce, par exemple). Ces dérogations, encadrées et limitées, paraissent nécessaires car elles atténuent la contrainte du plafonnement de l'évolution du loyer imposée au bailleur, rendant ainsi acceptables les rigidités du régime du bail commercial qui demeure globalement favorable aux locataires et à la pérennité des commerces. En revanche, des difficultés ont été parfois rencontrées par les commerçants et les artisans victimes de hausses brutales de loyer, et même parfois rétroactives, de nature à compromettre le développement, voire la survie de certains commerces. Afin de remédier à ces difficultés, la loi no 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises comporte plusieurs mesures. L'indice des loyers commerciaux (ILC), qui était jusqu'à présent optionnel, remplace l'indice du coût de la construction (ICC), permettant ainsi d'éviter les hausses erratiques de loyer. L'ILC est constitué par la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation pour 50 %, de celle des prix de la construction neuve pour 25 % et de l'évolution du chiffre d'affaires du commerce de détail pour le reste, de telle sorte que cet indice est corrélé au niveau des prix et de l'activité commerciale. Ces modalités de calcul ont rendu les hausses de loyer moins aléatoires. De plus, afin d'atténuer l'impact des hausses importantes de loyer, les variations de loyer consécutives au déplafonnement ne peuvent plus conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. Par ailleurs, la loi prévoit que les augmentations de loyer lors de la révision triennale prennent effet à compter de la date de la demande en révision si bien qu'elles ne

pourront plus avoir d'effet rétroactif. Enfin, cette loi a renforcé la transparence des charges locatives. Le décret no 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial fixe la liste des charges qui ne peuvent pas être imputées au locataire. Cette mesure donne ainsi plus de prévisibilité aux locataires sur ces charges, qui constituent un poste important de dépenses pour les commerçants.

Données clés

Auteur : [M. Gwendal Rouillard](#)

Circonscription : Morbihan (5^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 51474

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Artisanat, commerce et tourisme

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 mars 2014](#), page 2224

Réponse publiée au JO le : [6 décembre 2016](#), page 10040