



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 59059

Texte de la question

M. Jacques Bompard attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la loi Pinel sur la réforme des baux commerciaux. Selon le président du Conseil national des centres commerciaux, ce texte créé pour aider les petites entreprises et préserver le petit commerce et les artisans des centres-villes va réaliser exactement le contraire en ce qu'il va prioritairement profiter aux grandes enseignes, selon la coutume nationale. Le fait de pouvoir, par exemple, renégocier les baux commerciaux entraînerait une distorsion de concurrence entre les commerçants et accentuerait les positions de ceux qui sont en situation de monopole. Le lissage de la revalorisation du dernier loyer prévue constitue un encadrement des loyers polluant les relations locataires-bailleurs ce qui rendra l'accès plus difficiles aux bons emplacements pour les commerçants. Par ailleurs si l'inflation redémarrait, la situation des relations bailleurs-locataires deviendrait inconfortable. Il lui demande si l'excès de réglementation n'est pas pire que son déficit car tous les secteurs de l'activité en France s'en plaignent unanimement.

Texte de la réponse

Le statut des baux commerciaux issu des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce répond à l'objectif de protéger les locataires, commerçants ou artisans, afin de favoriser le développement de leur activité. Toutefois, cette réglementation complexe, source de litiges alimentant un important contentieux, nécessitait une réforme. La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises améliore l'équilibre des relations entre les bailleurs et les locataires, commerçants et artisans titulaires d'un bail commercial, dans le but notamment d'accroître la rentabilité des entreprises, en particulier les plus petites d'entre elles en limitant les hausses des loyers commerciaux. De nombreux commerces éprouvent en effet des difficultés financières liées aux hausses des loyers commerciaux. Ces problèmes peuvent apparaître à l'occasion de la révision ou du renouvellement du bail commercial, qui constituent souvent pour les entreprises des périodes « à risque » dans la mesure où le propriétaire du local commercial peut saisir cette occasion pour augmenter, parfois de manière importante et brutale, les loyers. En effet, si l'évolution des loyers des baux révisés ou renouvelés est en principe plafonnée, il existe certains cas de déplafonnement, notamment : - pour les baux révisés (article L. 145-38), en cas d'évolution des « facteurs locaux de commercialité » (installation d'une ligne de bus ou de métro à proximité de l'entreprise, accroissement des zones d'habitation aux environs du commerce...) ; - pour les baux renouvelés (article L. 145-34), en cas de modification notable des caractéristiques du local considéré, de la destination des lieux ; - de même, le loyer d'un bail assorti d'une clause d'échelle mobile peut être révisé à la valeur locative suite à la variation de plus de 25 % du loyer résultant de l'application de cette clause (article L. 145-39). C'est pourquoi la nouvelle loi introduit un mécanisme de « lissage » de l'augmentation des loyers qui ne peuvent être supérieurs, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, ce qui devrait permettre de limiter fortement les hausses tout en garantissant aux bailleurs une rentabilité suffisante. Par ailleurs, la loi supprime la référence à l'indice du coût de la construction (ICC) pour le calcul de l'évolution du loyer, lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail, en la remplaçant par l'indice des loyers commerciaux (ILC), qui était auparavant optionnel, pour les loyers des secteurs du commerce et de l'artisanat, et par l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les autres secteurs (activités tertiaires, libérales ou industrielles). Construits à partir de la somme pondérée de trois indices,

ces deux indices, moins erratiques que l'ICC, prennent mieux en compte le niveau des prix et l'activité commerciale et sont davantage corrélés à la réalité économique des entreprises. Depuis quelques années, les charges locatives ont augmenté sensiblement et sont fréquemment imputées aux locataires par les bailleurs de manière arbitraire et abusive. C'est une source de conflits que la mise au point de guides de bonnes pratiques par certaines organisations professionnelles n'est pas parvenue à limiter. Pour prévenir les conflits entre les deux parties, la loi du 18 juin 2014 rend désormais obligatoire l'établissement d'un état des lieux lors de chaque changement de locataire. De plus, afin d'éviter les évolutions arbitraires des charges locatives, un inventaire des charges revenant à chacune des parties doit être annexé au bail et faire l'objet d'un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice considéré. Un décret d'application en préparation doit permettre de définir les charges et les impôts qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Bompard](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 59059

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [8 juillet 2014](#), page 5807

Réponse publiée au JO le : [30 septembre 2014](#), page 8227