

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 mai 2008

MODERNISATION DE L'ÉCONOMIE - (n° 842)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 125

présenté par
MM. Lefebvre et Goujon

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 11, insérer l'article suivant :**

Le code du commerce est ainsi modifié :

I. – Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 145-34 il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Pour les baux portant sur un immeuble bâti à usage principal de commerce de détail et dès lors que les parties ont contractuellement adopté l'indice trimestriel des loyers commerciaux, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation de l'indice national trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33. »

II. – Dans la dernière phrase du même alinéa, après les mots : « coût de la construction » sont insérés les mots : « ou la variation de l'indice des loyers commerciaux, ».

III. – Après le troisième alinéa de l'article L. 145-38 il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les baux portant sur un immeuble bâti à usage principal de commerce de détail, et dès lors que les parties ont contractuellement adopté l'indice trimestriel des loyers commerciaux, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation dudit indice intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer, à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les organisations professionnelles représentatives des propriétaires-bailleurs de locaux commerciaux ainsi que les associations de locataires-commerçants ont travaillé ensemble pendant près d'un an pour créer un indice spécifique appelé Indice des loyers commerciaux (ILC). Ce nouvel indice vise à remplacer dans les baux de locaux de commerce de détail l'Indice du coût de la construction (ICC) qui a deux défauts majeurs. Le premier est son évolution trop forte ces dernières années (entre 4 et 6 %) par rapport à la réalité de l'exploitation et de l'entretien de locaux de commerce de détail. Le second est le comportement erratique de l'ICC (par exemple 1,69 % en juillet 2007 puis 5,05 % en octobre 2007) qui crée une instabilité permanente dans les rapports locatifs entre le propriétaire-bailleur et son locataire-commerçant.

Dans ce cadre, sous l'égide du Conseil national des centres commerciaux (CNCC), les acteurs économiques (côté bailleurs, la Fédération des sociétés immobilières et foncières, l'Union nationale de la propriété immobilière et, côté locataires-commerçants la fédération PROCOS mandatée par 31 fédérations du Commerce et le Conseil du commerce de France) ont signé en décembre 2007 un protocole d'accord sans précédent. Il a été complété par un avenant en février 2008.

Cet accord national interprofessionnel marque l'engagement de ces acteurs économiques d'abandonner l'ICC et d'appliquer un indice sectoriel spécifique : l'ILC. Ce dernier est un panier d'indices composé de 50 % d'IPC, 25 % d'ICC et de 25 % d'ICAV (indice du chiffre d'affaires en volume des commerçants). Ce nouvel indice corrige les deux défauts de l'ICC mentionnés ci-avant. Il évoluera entre 2,5 et 3 % par an se rapprochant ainsi, du fait de sa composition, de la réalité de l'évolution du chiffre d'affaires annuel du commerce de détail. Cette évolution restera stable dans les années à venir quelle que soit l'évolution spécifique d'un des indices composant l'ILC.

Considérant que le loyer représente entre 7 % et 10 % des charges des commerçants, l'impact financier de ce protocole d'accord est important. Cet impact financier devrait bénéficier au pouvoir d'achat des Français en étant en partie répercuté par les commerçants sur les prix à la consommation. Il contribuera clairement à la modération de l'inflation dans notre pays.

Toutefois, pour être juridiquement viable, il faut que les textes d'ordre public, le Code monétaire et financier ainsi que le Code du commerce, permettent dans leur principe l'utilisation dans les baux de commerce de détail de cet ILC.

En effet, il faudra dans les semaines et mois à venir, pour transposer ce nouvel indice, adapter des centaines de milliers de baux. Ce travail de terrain se fera par voie d'avenant aux baux. Cela exige des rédactions de ces avenants aux baux commerciaux extrêmement rigoureuses et ciselées pour éviter tout risque de remise en cause juridique.

Il convient également de maintenir le principe de liberté du choix de l'indice dans ce type de baux comme le prévoit déjà les textes de loi en vigueur pour les baux commerciaux. Les acteurs économiques doivent pouvoir choisir de manière consensuelle l'indice de référence le plus adapté à leur relation locative.

Le projet de loi prévoit dans son chapitre III, article 11 d'adapter le Code monétaire et financier afin de rendre licite le recours à l'ILC.

Cependant, la rédaction figurant dans le projet de loi n'est pas suffisante et doit être complétée en mettant à jour les dispositions d'ordre public du Code du Commerce avec la création de l'ILC.

Tel est précisément l'objet du présent amendement.