



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 24574

Texte de la question

Mme Chantal Bourragué interroge Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur l'indexation des loyers commerciaux sur le coût de la construction. Depuis le décret de septembre 1953, les loyers commerciaux ont toujours été indexés sur l'indice du coût de la construction. Or, depuis 2000, les petits commerçants s'inquiètent beaucoup du dérapage de cet indice. Il a augmenté de 32 % entre 2000 et 2006. Faute d'alternative crédible, les commerçants locataires se sont vus dans l'obligation d'augmenter leurs prix, de limiter la progression des salaires et de l'embauche. Par ailleurs, elle connaît l'existence d'un accord intervenu entre les propriétaires bailleurs et les représentants des locataires commerçants. Il crée un nouvel indice facultatif applicable au baux commerciaux appelé « indice des loyers commerciaux ». Cet accord n'ayant pas fait l'objet d'une loi, il ne s'applique qu'à ceux qui l'ont signé. Elle souhaiterait souligner l'intérêt d'une rapide généralisation de cet accord à toutes les révisions ou renouvellements de baux commerciaux. Il lui demande s'il est possible de généraliser l'indexation des loyers commerciaux, comme cela a été fait pour les logements sur l'indice de la hausse des prix.

Texte de la réponse

Eu égard à la récente hausse importante des loyers des baux commerciaux, ainsi qu'à leur variation erratique, certaines organisations professionnelles représentatives du commerce et de l'artisanat et de bailleurs ont signé, fin décembre 2007, un « accord interprofessionnel pour un nouvel indice des loyers commerciaux ». Ce nouvel indice (IRL) est composé pour 50 % de l'indice des prix à la consommation, pour 25 % de l'indice du coût de la construction et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur. Cet accord ne présente pas de caractère obligatoire, ni pour les membres des organisations professionnelles parties à l'accord ni pour les tiers. Il est d'application volontaire et ne remet pas en cause les règles de plafonnement précitées des loyers issues des articles L. 145-33, L. 145-34 et L. 145-38 du code de commerce. Cet accord comprend, pour partie, comme base de référence, l'indice des prix à la consommation. Or, l'article L. 112-2 du code monétaire et financier interdit notamment les dispositions conventionnelles fondées sur l'évolution du niveau général des prix, et l'article L. 112-3 de ce même code ne prévoyait pas d'exception à ce principe pour les activités à caractère commercial. En conséquence, afin de rendre légal l'accord précité, l'article 40 de la loi pour la modernisation de l'économie du 4 août 2008 comble cette lacune. L'article 47 de cette loi complète cet article 40 en indiquant notamment que, lorsque le nouvel indice sera applicable, il pourra servir de plafond lors de la révision du montant du loyer, si les cocontractants le souhaitent, en lieu et place de l'indice mesurant le coût de la construction, et qu'un décret publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques établira la composition de ce nouvel indice et définira quelles sont les « activités commerciales » qui pourront en bénéficier. Ce projet de décret est actuellement en cours de préparation et sera publié avant la fin de l'année 2008. Ce dispositif devrait ainsi faciliter l'application de l'accord interprofessionnel signé.

Données clés

Auteur : [Mme Chantal Bourragué](#)

Circonscription : Gironde (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24574

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 10 juin 2008, page 4815

Réponse publiée le : 21 octobre 2008, page 9042