



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 2878

Texte de la question

M. Michel Diefenbacher attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les différents indices de révision des loyers. En 1953, le Gouvernement avait instauré, pour les baux commerciaux et locatifs, l'indice du coût de la construction (ICC), basé sur l'évolution des salaires mais aussi sur celle des matières premières. Depuis le 1er juillet 2006, la création d'un nouvel indice, l'indice de révision des loyers (IRL), permet de prendre en compte non seulement le coût de la construction mais également l'évolution de la consommation, minorant ainsi l'impact de l'augmentation du prix des matières premières. Ce nouvel indice est applicable aux baux locatifs mais pas aux baux commerciaux, alors que les entreprises locataires sont touchées tout autant que les ménages par l'augmentation du prix des matières premières. La rénovation du mode de calcul de l'ICC étant envisagée pour 2008, il lui demande comment le Gouvernement entend prendre en compte à cette occasion la situation des entreprises. - Question transmise à Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi.

Texte de la réponse

La substitution de l'indice de référence des loyers (IRL) à l'indice du coût de la construction (ICC), pour plafonner l'évolution annuelle des loyers des locaux à usage d'habitation, répondait à une demande des associations de consommateurs qui jugeaient les augmentations de l'ICC trop importantes par rapport à l'évolution générale du revenu des ménages. Le calcul de l'IRL, adapté aux spécificités des baux d'habitation, tient compte non seulement de l'ICC, mais aussi de l'indice prix à la consommation (IPC) et de l'indice du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement (IPEA). La structure de calcul de l'IRL a été conçue pour répondre aux spécificités des baux d'habitation et à l'importance des dépenses de logement dans les revenus des ménages. La fixation du niveau des loyers des locaux commerciaux répond à une logique différente, encadrée par le code de commerce, et en particulier ses articles L. 145-33 à L. 145-40. L'article L. 145-33 précise que « le montant des loyers, des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative » qui dépend notamment de la destination des lieux. L'article L. 145-38 du code précité n'autorise la révision des loyers que sur une base triennale, ce qui limite la portée d'une comparaison avec la situation des locaux à usage d'habitation. Enfin, la référence à l'ICC pour la révision triennale des baux commerciaux n'interdit pas aux parties d'indexer la révision des loyers à un indice directement lié à l'activité exercée, par exemple à l'évolution du chiffre d'affaires. Dès lors, une application de l'IRL aux baux commerciaux n'est pas envisagée.

Données clés

Auteur : [M. Michel Diefenbacher](#)

Circonscription : Lot-et-Garonne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2878

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Économie, finances et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 août 2007, page 5233

Réponse publiée le : 18 septembre 2007, page 5683