



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 3129

Texte de la question

M. Jacques Bascou attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur les conséquences économiques et sociales de l'indexation des baux commerciaux sur l'indice du coût de la construction (ICC). Depuis quelques années, l'ICC progresse beaucoup plus vite que l'indice des prix à la consommation, en raison notamment de l'envolée du coût des matières premières sur le marché mondial. Cette situation pénalise de plus en plus les commerçants locataires liés à cet indice. Ces commerçants n'ont pas bénéficié de la réforme de l'indexation des loyers adoptée dans le cadre de l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005. Cette réforme a substitué - à compter du 1er janvier 2006 - l'indice de référence des loyers (IRL) à l'indice du coût de la construction (ICC). Le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 indique que l'IRL est constitué par la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation pour 60 %, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs pour 20 % et de l'ICC pour 20 %. La révision des loyers selon l'IRL conduit actuellement à une progression - déjà supérieure à la hausse des prix - de l'ordre de + 3 %, alors que leur indexation maintenue sur l'ICC aurait abouti à une hausse annuelle de l'ordre de + 7 %. Les commerçants locataires dont les baux restent indexés sur l'ICC, particulièrement ceux qui subissent déjà la concurrence accrue de la grande distribution voient avec inquiétude leurs charges augmenter beaucoup plus vite que leurs chiffres d'affaires. Cette évolution est particulièrement préoccupante, à la fois pour l'avenir de ces agents économiques mais aussi pour le maintien de l'animation des centres-villes et des quartiers par l'activité commerciale traditionnelle. Il lui demande si le Gouvernement envisage une réforme de l'indice de référence des baux commerciaux dans le sens de l'IRL qui a pris en compte une somme pondérée d'indices permettant un meilleur équilibre entre les intérêts des bailleurs et des locataires.

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. 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. Jacques Bascou](#)

Circonscription : Aude (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3129

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, finances et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 août 2007, page 5210

Réponse publiée le : 18 septembre 2007, page 5683