



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 49280

Texte de la question

M. Christian Ménard attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme et des services sur l'application de l'indice des loyers commerciaux (ILC) institué par la loi de modernisation de l'économie. En effet, la loi laisse le choix aux propriétaires et locataires d'appliquer cet indice plutôt que le traditionnel indice du coût de la construction (ICC). Cependant, la hausse du coût de la construction des dernières années est beaucoup plus importante que celle des chiffres d'affaires des commerçants qui ont donc du mal à imposer ce nouvel indice à leur propriétaire. L'ILC ne pourrait-il pas leur être imposé dans certains cas où le déséquilibre est tel que la charge locative est devenue trop lourde pour le locataire ? Il lui demande quelles mesures il entend prendre en la matière.

Texte de la réponse

La question de la hausse importante des loyers des baux commerciaux constitue une préoccupation constante du Gouvernement. Une évolution consistant à rendre obligatoire l'application de l'indice des loyers commerciaux (ILC) mérite d'être mûrement réfléchi et ce, dans l'intérêt même des locataires commerçants et artisans. L'ILC a, dans le passé, généré une hausse des loyers inférieure à celle résultant de l'indice du coût de la construction, (ICC). Cependant, pour ce qui concerne l'indice le plus récemment publié par l'INSEE, l'ILC a plus fortement augmenté que l'ICC (+ 4,16 % contre + 3,32 %). En outre, un encadrement trop sévère de ces hausses de loyer pourrait remettre en cause l'équilibre actuel du régime des baux commerciaux qui comporte en faveur des locataires des avantages fondamentaux : une durée minimale du bail initial fixée à neuf années imposée au seul bailleur, le locataire pouvant, quant à lui, résilier le bail tous les trois ans ; un droit au renouvellement quasi permanent de ce bail bénéficiant au seul locataire ; une indemnité d'éviction qui est versée au commerçant au cas où le propriétaire du local commercial refuserait ce renouvellement ; un principe de plafonnement du loyer lors de la révision et du renouvellement du bail. Pour ces raisons, la décision de rendre obligatoire l'ILC doit faire l'objet d'une réflexion et d'une expertise approfondies.

Données clés

Auteur : [M. Christian Ménard](#)

Circonscription : Finistère (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 49280

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, petites et moyennes entreprises, tourisme et services

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, pme, tourisme, services et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 mai 2009, page 4744

Réponse publiée le : 4 août 2009, page 7662