



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 54853

Texte de la question

M. Jean-Claude Fruteau attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les difficultés rencontrées dans l'application du nouvel indice des loyers commerciaux (ILC) par des chefs d'entreprises. En effet, de nombreux propriétaires (banques, certains hypermarchés et assurances, certains offices HLM et petits propriétaires) refusent de signer les avenants permettant l'application de ce nouvel indice créé par la loi de modernisation de l'économie du 5 août 2008. Selon une récente enquête du Procos (fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé), seuls 40 % des baux auraient ainsi bénéficié d'un passage à l'ILC. Cette réticence est d'autant plus paradoxale que la composition de cet indice avait longuement été négociée entre professionnels bailleurs et commerçants pour éviter les variations trop brutales en lissant, à la hausse comme à la baisse, les évolutions de loyers commerciaux. Dans le contexte économique actuel, l'application généralisée du nouvel indice permettrait donc aux loyers d'évoluer au plus près des chiffres d'affaires. Aussi, il souhaite connaître les mesures qu'elle entend mettre en oeuvre pour rendre obligatoire l'application de l'indice des loyers commerciaux.

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 réfléchie, 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.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Fruteau](#)

Circonscription : Réunion (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54853

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 juillet 2009, page 6963

Réponse publiée le : 17 novembre 2009, page 10906