



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 64049

## Texte de la question

M. Étienne Pinte rappelle à Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi qu'en réaction à la constante et vertigineuse augmentation de l'indice du coût de la construction (ICC) depuis 2000, en totale déconnexion avec l'évolution du chiffre d'affaires moyen des entreprises, des fédérations de bailleurs et de locataires avaient signé, le 20 décembre 2007, un accord aux termes duquel les loyers commerciaux seraient indexés sur un nouvel indice, l'ILC. La loi de modernisation de l'économie est venue consacrer l'ILC. Il est donc légalement possible de faire application de cet indice pour les nouveaux baux commerciaux ou pour la révision annuelle ou triennale des baux en cours. Pour ceux qui contiennent une clause d'échelle mobile, il sera possible d'insérer un avenant qui prévoira l'application de l'ILC. Toutefois, cet indice, qui se veut plus adapté à la réalité du commerce, n'est pourtant pas systématique. En effet, l'application de l'ILC est tout d'abord conditionnée à l'accord express des parties, par avenant au bail en cours ou lors du renouvellement, ou tout simplement lors de la conclusion du bail, l'ICC demeurant toujours l'indice de référence général. À défaut d'accord entre les parties, celui-ci continue donc de prévaloir. L'application de l'ILC est ainsi conditionnée au bon vouloir de la partie dominante en cas de déséquilibre entre les parties. En outre, elle est subordonnée à l'activité commerciale exercée. Sa portée se trouve donc fortement réduite du fait de ses conditions d'application. Il est regrettable que l'ILC, dont l'application est, de fait, rendue aléatoire, ne se soit pas purement et simplement substitué à l'ICC et que l'option n'ait pas été ouverte aux artisans et entrepreneurs ayant un bail exclusivement professionnel. Il lui demande donc si elle envisage d'approfondir cette réforme inachevée.

## Texte de la réponse

Alors que les bailleurs expriment de manière récurrente une demande de déplafonnement total des loyers, 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. L'ILC concerne les activités commerciales, y compris celles exercées par les artisans, à l'exception de celles exercées dans des locaux à usage exclusif de bureau, des plates-formes logistiques et des activités industrielles. Les « baux exclusivement professionnels », qui sont régis par les dispositions de l'article 57 A de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, ne concernent pas les « artisans et les entrepreneurs », mais d'autres catégories professionnelles telles que les professionnels libéraux. L'utilisation d'un nouvel indice de référence, l'indice des loyers des activités tertiaires, l'ILAT, qui s'apparentera à l'ILC, est actuellement en discussion au Parlement. Si une telle solution est adoptée, l'ensemble des catégories professionnelles précitées bénéficieraient alors d'un indice alternatif à l'ICC.

## Données clés

Auteur : [M. Étienne Pinte](#)

**Circonscription** : Yvelines (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 64049

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Économie, industrie et emploi

**Ministère attributaire** : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 24 novembre 2009, page 11046

**Réponse publiée le** : 9 mars 2010, page 2704