



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 4447

Texte de la question

M. Guillaume Bachelay appelle l'attention de Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme sur la forte augmentation au cours des dernières années du montant des baux commerciaux. L'évolution du loyer lors de la révision et du renouvellement du bail est encadrée par l'indice des loyers commerciaux (ILC), institué par la loi du 4 août 2008 portant modernisation de l'économie de référence des loyers. Or, selon l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), au premier trimestre 2012, l'ILC a augmenté de 3,25 % sur un an. Cette hausse se conjugue avec une baisse de 0,5 % au cours du deuxième trimestre 2012 des activités d'artisanat et de commerce de proximité identifiée par l'Union professionnelle artisanale (UPA). De surcroît, les professionnels ont constaté de possibles effets négatifs de l'application d'une disposition législative dérogatoire issue de la loi du 7 août 2008 autorisant, sous certaines conditions, un déplaçonnement de la variation du loyer des baux commerciaux. De fait, un nombre croissant de petits commerces sont confrontés à un « effet-ciseau » très inquiétant et les liquidations judiciaires se multiplient. Aussi, il souhaite connaître les intentions du Gouvernement pour aider le secteur de l'artisanat et du commerce de proximité à traverser cette période difficile et lui demande d'étudier la possibilité d'un encadrement du montant des loyers commerciaux. Il lui demande également son avis sur l'instauration, pour éviter la spéculation immobilière et maintenir des activités commerciales de qualité et de proximité, d'un droit de préférence du locataire en cas de vente des locaux par le propriétaire avec une obligation de proposition aux salariés du commerce présents depuis plus de trois ans dans le magasin.

Texte de la réponse

La législation sur les loyers des baux commerciaux est fixée par les articles L. 145-33 à L. 145-40 du code de commerce. L'évolution du loyer révisé ou renouvelé a longtemps été encadrée et plafonnée uniquement par référence à l'évolution de l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Cependant, les hausses de loyers découlant de cet indice de référence ont été jugées excessives et erratiques. C'est la raison pour laquelle les pouvoirs publics ont créé, dans la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, et suite à la proposition faite par les organisations professionnelles représentatives du commerce et de l'artisanat, un nouvel indice de référence de ces loyers, l'indice des loyers commerciaux, (ILC). Ce nouvel indice est composé pour 50 % de l'indice des prix à la consommation, pour 25 % de l'indice des prix de la construction, et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail. Il ne peut être choisi comme référence alternative à l'indice du coût de la construction que si les deux parties, bailleur et locataire, en sont d'accord. Les indices publiés trimestriellement par l'INSEE se sont traduits par une hausse moindre des loyers pour les périodes les plus récentes en cas d'utilisation de l'ILC au lieu de l'ICC. Ainsi, du troisième trimestre 2011 au deuxième trimestre 2012, l'ILC a conduit à des hausses annuelles de loyer respectivement de 2,88 %, 3,26 %, 3,25 % et 3,07 % contre 6,84 %, 6,85 %, 4,05 %, et 4,58 % pour l'ICC. En revanche, sur d'autres périodes, moins nombreuses toutefois, l'utilisation de l'ICC était plus favorable pour le locataire. Ainsi, à titre d'exemple, au troisième trimestre 2009, la baisse annuelle de loyer issue de l'ICC était de 5,87 % tandis que la baisse liée à l'ILC n'était que de 1,22 %. Il n'en demeure pas moins que

les organisations professionnelles sont attachées à l'ILC. Ce plafonnement de l'évolution du loyer comporte certaines exceptions, notamment celle constituée par la notion de « facteurs locaux de commercialité », issue des articles L. 145-33, L. 145-34 et L. 145-38 du code de commerce. Elle peut jouer tant à la hausse qu'à la baisse en cas de changement important du contexte environnant le commerce tel que modification de la desserte en moyens de transport, évolution des possibilités de stationnement ou modification de la population. Son bien-fondé est apprécié au cas par cas par le juge qui s'assure systématiquement que les conditions du déplaçonnement sont intégralement remplies. En conséquence, il arrive très fréquemment qu'il rejette la hausse de loyer voulue par le bailleur. Cet assouplissement atténue la contrainte du plafonnement imposée au bailleur et se justifie par le fait que l'évolution de l'environnement du commerce accroîtra ou diminuera la clientèle potentielle amenée à fréquenter le commerce. Ce dispositif permet d'éviter que la situation ne reste figée alors que l'environnement économique du commerce a fortement évolué. Au sujet de l'instauration d'un droit de préférence en cas de cession du local commercial, le locataire commerçant ou artisan qui y exerce son activité ne bénéficie actuellement d'aucune priorité d'achat s'il souhaite y poursuivre son activité. La mesure proposée tendant à lui permettre de bénéficier d'un droit de préférence présenterait en effet des avantages, sans nuire pour autant aux intérêts du bailleur cédant. Elle lui permettrait ainsi d'acquérir le local et d'y poursuivre son activité, dans de meilleures conditions économiques puisqu'il n'aurait plus de loyer à acquitter. Le bailleur, quant à lui, resterait libre de céder le local, si le commerçant ou l'artisan n'était pas intéressé ou en l'absence d'accord sur le prix demandé. La procédure instaurée pourrait être calquée sur celle prévue par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation. Cette proposition pourrait figurer parmi les mesures à envisager en cas d'évolution de la législation sur les baux commerciaux. Elle nécessite une expertise approfondie pour en mesurer l'opportunité et en définir les modalités détaillées en liaison avec d'autres mesures susceptibles d'être proposées afin de préserver la vitalité et la diversité des commerces de proximité au centre des villes et partout où l'évolution des prix des loyers commerciaux met en péril ces commerces. Ce sujet, dans son ensemble, figure dans la feuille de route des travaux qui seront lancés début 2013 pour favoriser un commerce dynamique, compétitif et riche de valeur sociale.

Données clés

Auteur : [M. Guillaume Bachelay](#)

Circonscription : Seine-Maritime (4^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4447

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Artisanat, commerce et tourisme

Ministère attributaire : Artisanat, commerce et tourisme

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 18 décembre 2012

Question publiée au JO le : [18 septembre 2012](#), page 5063

Réponse publiée au JO le : [8 janvier 2013](#), page 195