



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 88109

Texte de la question

M. Joël Giraud attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la loi Pinel du 18 juin 2014 qui réforme la réglementation relative aux baux commerciaux en privilégiant une plus grande protection du locataire au dépend du bailleur qui craint une diminution de la rentabilité de son investissement locatif. Sous le régime antérieur à la loi Pinel, les loyers commerciaux pouvaient subir de fortes augmentations lors des renouvellements. En effet, dans le cas précis de modifications notables mentionnées à l'article L. 145-33, 1^o à 4^o, du code de commerce, à savoir les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties et les facteurs locaux de commercialité, le montant du loyer pouvait être dé plafonné et fixé à la valeur actuelle du loyer. Ainsi, les principales modifications du régime des baux commerciaux sont liées au dé plafonnement, au remplacement de l'ICC par l'ILC (indice des loyers commerciaux), à l'état des lieux contradictoire et amiable qui devient obligatoire, à l'inventaire des charges, impôts et taxes, à l'état des travaux, à la forme de la délivrance du congé, à la garantie du vendeur limitée à trois ans, aux baux dérogatoires dits de courte durée et enfin à une nouveauté liée à un droit de préemption du locataire en cas de vente du local commercial. Cependant le calcul de l'ILC ne tient pas compte des facteurs de commercialité, d'une part, et d'autre part cette loi n'oblige pas le propriétaire aux travaux, notamment liés à toute réglementation de mise aux normes diverses et variées. En tout état de cause les commerçants sont inquiets car ils achètent leur droit de bail, en procédant souvent à un emprunt et peuvent se retrouver en fin de droit au bail, après avoir fait les travaux nécessaires et obligatoires, sans récupérer quoi que ce soit de leur investissement. Il lui demande quelles réponses il envisage d'apporter aux bailleurs.

Texte de la réponse

La loi no 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ACTPE) a réformé la réglementation relative aux baux commerciaux pour améliorer l'équilibre des relations entre les bailleurs et les locataires, commerçants et artisans titulaires d'un bail commercial. La loi a ainsi supprimé la référence à l'indice du coût de la construction (ICC) pour le calcul de l'évolution du loyer lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail. Elle l'a remplacé par l'indice des loyers commerciaux (ILC) qui était auparavant optionnel, pour les loyers des secteurs du commerce et de l'artisanat, d'une part, et par l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les autres secteurs (activités tertiaires, libérales ou industrielles), d'autre part. L'ILC, en particulier, est constitué par la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation pour 50 %, de celle des prix de la construction neuve pour 25 % et de l'évolution du chiffre d'affaires du commerce de détail pour le reste, de telle sorte que cet indice est corrélé au niveau des prix et de l'activité commerciale. Ces modalités de calcul ont rendu les hausses du loyer moins aléatoires. En matière de travaux, le bailleur doit en principe entretenir le bien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et faire toute réparation nécessaire autre que locative. Toutefois, le contrat peut apporter des aménagements à cette répartition. Afin de prévenir les abus, la loi du 18 juin 2014 a prévu que certaines dépenses ne pouvaient être mises à la charge du locataire. Il s'agit notamment des dépenses relatives aux grosses réparations et des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de

mettre en conformité le bien avec la réglementation, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations. Par ailleurs, si le bailleur n'effectue pas les travaux nécessaires qui sont à sa charge, le locataire peut les faire réaliser lui-même et en demander le remboursement au bailleur, sous réserve d'avoir obtenu une autorisation judiciaire à cette fin. Les dispositions prévues par la loi ACTPE étant équilibrées, il n'apparaît pas utile de les revoir.

Données clés

Auteur : [M. Joël Giraud](#)

Circonscription : Hautes-Alpes (2^e circonscription) - Radical, républicain, démocrate et progressiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 88109

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [15 septembre 2015](#), page 6963

Réponse publiée au JO le : [18 octobre 2016](#), page 8580