

N° 8008<sup>2</sup>

CHAMBRE DES DEPUTES

---

## PROJET DE LOI

**portant sur l'interdiction de l'indexation des prix du loyer et modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

\* \* \*

### PRISE DE POSITION DU GOUVERNEMENT

(4.10.2024)

La proposition de loi vise à étendre aux baux commerciaux l'interdiction de l'indexation qui s'applique aujourd'hui aux seuls loyers des baux à usage d'habitation.

L'objectif allégué est de protéger la partie « faible » dans le contrat de bail commercial, ou plus particulièrement les « petites entreprises » locataires. Les auteurs de la proposition estiment « injuste et inutile l'indexation quelconque de loyers, étant donné que les coûts de propriété d'un immeuble existant ne sont aucunement liés à l'inflation, ni à la hausse des salaires, ni à au prix de l'énergie ».

- L'interdiction de l'indexation a le mérite de la simplicité si on souscrit aux deux hypothèses de la proposition de loi : (i) il faut protéger le locataire car c'est la partie faible et (ii) l'indexation est mauvaise pour la partie faible.
- la proposition présuppose que le locataire soit toujours la partie faible. Néanmoins, ce n'est pas forcément le cas. La vraie question est sans doute la nature du rapport de force entre locataire et propriétaire dans le contexte du bail qu'ils ont signé et des conditions du marché, c'est-à-dire dans quel cas le locataire peut-il être considéré comme en position de faiblesse par rapport au propriétaire ?

Si on veut aller au-delà du cas par cas, on pourrait aussi imaginer définir une ou des catégories de locataires parce qu'on a constaté dans les faits qu'ils étaient toujours (ou la plupart du temps) en position de faiblesse à l'instar de ce qui existe pour le consommateur (voir la législation sur l'interdiction de certaines clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs). Pourquoi la proposition de loi fait-elle référence dans l'exposé des motifs et les commentaires aux « petites entreprises » mais n'a pas reflété cela dans les articles.

- La proposition présuppose aussi que l'indexation fonctionne systématiquement – et illégitimement – au détriment de la partie faible (a priori donc dans le sens d'une augmentation du loyer pour le locataire). Cela occulte une partie des questions comme par exemple : de quel indice parle-t-on ? Y a-t-il des coûts du propriétaire qu'il serait légitime de refléter dans une indexation ? Un indice peut-il être favorable au locataire ? On peut imaginer que certains indices peuvent aussi varier à la baisse voire parfois constituer une référence utile (éventuellement plafonnée) empêchant une augmentation trop forte qui serait sinon proposée par un propriétaire ? On imagine en effet que si un propriétaire augmente de manière importante le loyer et que le locataire refuse cette augmentation, le propriétaire a souvent la possibilité, moyennant préavis, de résilier le bail. La résiliation est-elle forcément une meilleure solution pour le locataire qu'un loyer indexé ? Il faudrait davantage de données et d'analyse des effets des clauses d'indexation dans les baux commerciaux.
- L'interdiction des clauses de valeurs conventionnelles empêcherait potentiellement le locataire de profiter d'un bail à coût modéré en début d'activité.

Une telle interdiction prohiberait par exemple une clause conventionnelle liant le loyer au chiffre d'affaires réalisé par le locataire. Le bailleur serait donc incité de proposer dès le début un loyer plus élevé au locataire, afin d'anticiper l'interdiction des hausses de loyer conventionnelles liés à l'augmentation du chiffre d'affaires.

L'objectif de la proposition de loi semble louable, pourtant la proposition manque de recherche et de substance.