

**Loi de simplification de la vie économique (P JL n°481)**  
Note en vue de la réunion de la CMP

**Art. 24 : Un dispositif « anti-locataire ».**

Pour mémoire, le bail commercial régit les rapports juridiques et financiers entre un propriétaire et un locataire commerçant.

L'article 24 de la loi de simplification relatif au baux commerciaux, enrichi par le Sénat puis par l'Assemblée nationale, aura des conséquences désastreuses pour les commerçants et pour les bailleurs.

**1.- Limitation de toutes garanties confondues à 3 mois de loyer : Toutes les garanties** (dépôt de garantie, garantie bancaire à première demande (GAPD) ou caution bancaire ou même personnelle) seront soumises aux règles suivantes :

- ne jamais être supérieur à **3 mois de loyer**
- dans les 6 mois de la promulgation de la loi ces garanties si elles sont supérieures à trois mois devront être **restituées**
- cela s'applique aux **baux en cours**

**Impacts désastreux de cette limitation à 3 mois :**

→ **Seules les grandes enseignes présentant une solidité financière vont tirer profit d'une telle situation car** elles auront seules l'assise financière pour rassurer les bailleurs sur le paiement des loyers : un bailleur préférera une boulangerie Paul à un artisan, un MC Do à un restaurateur, un Patrick Roger à un artisan chocolatier, un Celio, Devred, Armand Thierry à un magasin multimarques. Cela va être le règne des enseignes nationales ou internationales.

→ **les franchises ne vont plus pouvoir se développer** car jusqu'à présent le FRANCHISEUR signait avec une faculté de substitution pour le bénéfice d'un franchisé qui souhaitait se lancer. Comme il ne sera plus possible que ce franchisé apporte une garantie supplémentaire de 6 mois, les bailleurs vont se tourner vers les sociétés qui ne développent pas de franchise ou un locataire notoirement solvable. Pour mémoire, les franchises réalisent en 2023 un chiffre d'affaires de 88,49 milliards d'euros de (source observatoire de la franchise : <https://www.observatoiredefracnchise.fr/statistiques/chiffres-cles.htm>)

→ **Cette mesure va donc avoir un impact direct sur la création d'entreprises et l'installation des petits commerçants et franchisés et faire seulement la part belle aux grandes enseignes.**

→ **Dans le cadre de cession du droit au bail ou d'un fonds de commerce :**

Lorsqu'un commerçant ou une enseigne cède à un autre nouveau commerçant qui ne dispose pas de solidité financière une garantie est demandée pour que la cession puisse intervenir et éviter les risques d'impayés. Or, avec cette mesure de plus en plus de cession seront refusées et cela rendra la vente des fonds de commerce plus complexe.

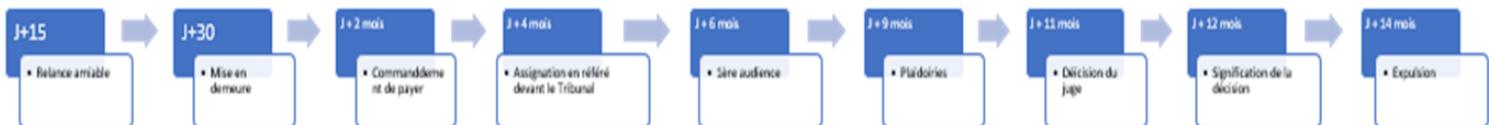
→ **Dans le cadre de remise en état des locaux :** Le fait de garantir des remises en état initial lors du départ du locataire suite à l'autorisation faite à celui-ci au cours de la vie du bail de réaliser des travaux importants (casser des murs porteurs entre deux immeubles pour permettre aux commerçants de mieux exploiter leur activité ou de trémie, créations de cloisonnements et remplacement des revêtements des sols, etc....)

→ Dans le cadre des grandes opérations de construction :

- La limitation à 3 mois toutes garanties confondues va encore pénaliser les promoteurs et investisseurs qui ne trouveront plus de financement et ne voudront pas s'engager avec des locataires qui n'auront qu'une garantie de 3 mois de loyer alors que des millions auront été dépensés pour la réalisation de projets immobiliers.
- Les banques n'acceptent de financer des constructions de commerces, de locaux de logistiques ou d'activités que si et seulement si les bailleurs ont des garanties bancaires des locataires pour s'assurer de la prise de possession.
- Les bailleurs qui transforment des bureaux en hôtel, résidences services ou autres demandent des garanties bancaires pour s'assurer de la prise de possession des lieux et le paiement des loyers

→ → Cela aura un impact direct sur le secteur de la promotion immobilière, de l'emploi du secteur et des activités qui bénéficiaient de la construction : ameublements, aménagements, développement des commerces.

→ Enfin, pour mémoire, 3 mois de dépôt de garantie demeurent insuffisants pour faire face à des procédures d'expulsions qui durent 12 à 14 mois (hors procédures collectives) et montent jusqu'à **24 mois en cas de procédures collectives.**



- En d'autres termes, la modification ne profitera qu'aux Grandes Enseignes et **va exclure tous les petits commerçants, va ralentir la réalisation des gros projets, impacter l'emploi et le développement des petits commerces.**
  - En cas de travaux, les garanties ne pourront pas être demandées.
  - Il va être demandé des garanties personnelles aux commerçants sur leur patrimoine personnel, les exposant à titre personnel
- Cette disposition va à l'encontre de l'activité économique.

## 2- La mensualisation

La mensualisation ne devrait être réservée qu'aux locataires à jour du paiement des loyers. Ce n'est pas une prime à l'impayé. Or l'article 24 comprend concrètement cet effet pervers. Par exemple la loi institue la **mensualisation** sur simple demande peu importe la situation du locataire.

### **3-Liquidation judiciaire**

La remise des clés dans le délai de 2 mois de l'ouverture de la procédure collective doit être réintroduite car :

- Cette règle visait à mettre fin à l'abus consistant, pour le liquidateur, à conserver les clés plusieurs mois alors même qu'il n'a plus la capacité de payer le loyer courant, contrairement à ce qu'exige la loi.
- L'obligation de restituer les locaux dans un délai de 2 mois est essentielle pour les bailleurs qui subissent déjà des impayés prolongés :
  - Impayés avant l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire,
  - Impayés pendant la procédure de redressement judiciaire,
  - Nécessité pour le bailleur de mettre rapidement fin à cette situation en liquidation judiciaire.

Exemple concret : un bailleur ayant déjà supporté 12 mois d'impayés se retrouve lui-même en difficulté vis-à-vis de ses engagements bancaires.

- En l'absence de cette obligation, les bailleurs sont pénalisés :
  - Ils ne peuvent pas relouer les locaux,
  - Certains liquidateurs conservent les lieux pendant des mois voire des années sans les restituer,
  - Ce blocage empêche l'installation de nouveaux commerçants et la revitalisation des lieux de vie en centre-ville.

### **4-La charge de la Taxe foncière : la non-récupérabilité, votée par l'Assemblée nationale : une fausse bonne idée.**

**Pourquoi interdire la refacturation de la taxe foncière aux locataires est une mauvaise idée ? :**

- **La taxe foncière représente de 7% à 30% du montant du loyer** selon les typologies d'actifs : commerce, bureaux, entrepôt logistiques, locaux d'activités
- **Le coût ne sera pas supprimé mais déplacé** : la taxe foncière devra être intégrée dans le loyer, entraînant mécaniquement une hausse des loyers.
- **Des conséquences désastreuses pour les épargnants en résulterait** : baisse des revenus des SCPI (4 à 7% réduit à 1 ou 2%) et de l'assurance-vie, impact direct sur des millions de Français.
- **Cela constitue un effet dissuasif pour l'investissement** : signal négatif envoyé aux investisseurs étrangers déjà en recul, aggravant la crise du secteur immobilier.
- **Cela porte atteinte à la liberté contractuelle** : remise en cause d'un équilibre négocié et validé par la loi Pinel, créant une insécurité juridique dommageable.
- **Cela créé une distorsion de concurrence** : avantage indu pour de grands groupes internationaux (Amazon, Inditex) au détriment des investisseurs et épargnants français.
- **Une perte fiscale pour l'État et les collectivités** : baisse de la valeur des actifs, diminution des droits de mutation et donc des recettes fiscales.

→ l'Unis propose de supprimer la mesure.

\*\*\*

## PROPOSITIONS DE L'UNIS

Cette loi de « simplification » est en réalité une « **loi d'aggravation** ». En l'état, les bailleurs sélectionneront les grandes enseignes, au détriment des artisans et petits commerçants.

**L'article 24 est un dispositif « anti-locataire ». La catastrophe pour les bailleurs et les petits commerçants**

**L'UNIS propose :**

-de revenir à la rédaction initiale l'article 24 en **limitant son application aux petites et moyennes entreprises** et dont les baux sont soumis à l'indice des loyers commerciaux.

-Sur les **garanties** : supprimer les mesures introduites en commission (Assemblée nationale) par les amendements CS569, CS251 et CS1135. En revanche, adopter le texte issu de l'amendement 1958 qui avait été rejeté.

-Rejeter les articles liés à la mensualisation, du fait des conséquences sur la gestion des impayés et la liquidation

-Supprimer la non-récupérabilité de **la taxe foncière**.