



**Monsieur le député
Assemblée nationale
126, rue de l'Université
75007 PARIS**

Monsieur le député,

En votre qualité de membre de la Commission mixte paritaire relative au Projet de loi de Simplification de la vie économique qui doit se réunir le 20 janvier prochain, nous nous permettons de vous alerter quant à l'article 24 du texte.

Les acteurs de l'immobilier tertiaire que nous représentons (logistique, commerce et autres activités) souhaitent vous faire part de leurs vives préoccupations relative à la rédaction actuelle de cet article figurant dans la version du texte définitivement adoptée par l'Assemblée nationale en juin 2025.

Nous souhaitons particulièrement attirer votre attention sur les dispositions relatives à la mensualisation des loyers commerciaux et au plafonnement des garanties locatives à trois mois de loyer, dispositions qui ont fait l'objet d'un accord de place inédit signé par les représentants des bailleurs comme des locataires en mai 2024, que vous trouverez en pièce-jointe.

Lors de la première lecture du texte au Sénat, la rédaction de l'article 24 avait soigneusement préservé l'équilibre trouvé entre acteurs privés (bailleurs et preneurs). Cet équilibre est aujourd'hui profondément remis en cause et les conséquences qui découlent de cette nouvelle rédaction s'avèrent préjudiciables pour le secteur de l'immobilier tertiaire.

Trois points nous semblent mériter une attention particulière de votre part à l'occasion des débats qui ne manqueront pas d'avoir lieu en CMP :

1. **Mensualisation des loyers commerciaux et arriérés de paiement :** en l'état de la rédaction issue de l'Assemblée nationale, la mensualisation des loyers commerciaux peut être accordée au locataire qui en fait la demande, **même si celui-ci n'est pas à jour du paiement de ses loyers**. Cette nouvelle rédaction introduite à l'Assemblée nationale méconnaît profondément la philosophie de l'accord de place de mai 2024 fondé sur un équilibre entre mesures de trésorerie en faveur des locataires (mensualisation) et contreparties permettant aux bailleurs de se prémunir des impayés de loyers ;
2. **Plafonnement de toutes les garanties locatives à trois mois :** dans ce cas aussi, **la rédaction votée à l'Assemblée nationale va à l'encontre de l'accord de place précité**. Si le plafonnement des garanties locatives à trois mois figurait bien dans cet accord, **il n'a jamais été question d'étendre ce plafonnement aux garanties « de toute nature »**. Pour une raison simple : même si celles-ci demeurent rares, elles permettent par exemple, à un propriétaire de financer les travaux d'aménagement de son locataire, permettant à ce dernier de concentrer ses investissements sur l'exploitation de son commerce. Le maintien d'une telle mesure risquerait aussi d'évincer du marché des commerçants indépendants auxquels les bailleurs ne pourraient demander de garanties complémentaires.

3. Application aux baux en cours : enfin, l'application aux baux en cours du plafonnement de toutes les garanties à trois mois et du remboursement des éventuels trop perçus par les bailleurs à leurs preneurs romprait de manière inédite l'équilibre des contrats conclus entre parties privées. Cette disposition signifierait revenir, **de manière rétroactive, sur les conditions contractuelles conclues entre les parties lors de la signature du bail.**

Dans ce contexte, nous espérons que les travaux de la Commission mixte paritaire permettront de **revenir au texte du Sénat et donc à l'accord signé entre acteurs privés, sous l'égide du Conseil National du Commerce et du gouvernement d'alors.**

Ainsi, afin de respecter les engagements pris par les fédérations de commerçants et de bailleurs à l'occasion de la signature du protocole, source de cet article 24, il convient, au sein de cet article 24 :

- De supprimer le 9^e alinéa relatif au plafonnement à trois mois de garanties de toute nature et à la restitution, dans les six mois, de toute garantie qui serait excédentaire au regard de l'adoption de ces dispositions.
- De supprimer, par cohérence, le 14^e alinéa prévoyant l'application de ces dispositions aux baux en cours.
- De revenir à la rédaction du 4^e alinéa, issue de la lecture au Sénat, aux termes duquel l'octroi de la mensualisation ne peut être accordé qu'aux preneurs à jour du paiement de leurs loyers.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le député, l'expression de notre haute considération.

Claude SAMSON
Président
AFILOG



Danielle DUBRAC
Présidente
UNIS



Christophe NOËL
Délégué général
FACT



Fact : rfreret@lesacteursducommerce.com / 0680765931

Unis : presidence@unis-immo.fr / 0689519882

Afilog : victor.lailler@afilog.org / 0626375135