

Focus sur les apports du projet de loi de simplification (notamment via les lois ESSOC, PACTE et d'autres textes récents comme la loi ELAN) en matière de bail commercial :

Ce projet vise à alléger les contraintes pesant sur les commerçants, notamment les TPE et PME

Apports concrets du projet de loi de simplification en bail commercial sont les suivants :

1. Mensualisation des loyers

- **Mesure :** Tout locataire commercial pourra demander le passage à un paiement mensuel du loyer, y compris pour les baux en cours.
- **Conditions :** Le locataire ne doit pas avoir d'arriérés de loyer au moment de la demande.
- **Facturation :** La facturation pourra rester trimestrielle pour ne pas perturber les habitudes administratives des bailleurs.
- **Impact estimé :** Un gain de trésorerie global de 2 milliards d'euros pour les entreprises concernées.

2. Plafonnement des dépôts de garantie et des garanties consenties

- **Mesure :** Le dépôt de garantie exigé par le bailleur sera plafonné à trois mois de loyer. Il en va de même pour toute(s) garanties(s) confondue(s) (dépôt de garantie, GAPD ou caution) qui aurait été consentie.
- **Application :** Cette mesure s'appliquera aux nouveaux baux et, sur demande du locataire, aux baux en cours.
- **Objectif :** Réduire la charge financière initiale pour les commerçants, facilitant ainsi l'accès aux locaux commerciaux.

3. Transfert de l'obligation de restitution du dépôt de garantie

- **Mesure :** En cas de vente d'un local commercial loué, l'obligation de restituer le dépôt de garantie sera transférée au nouveau propriétaire.
- **Objectif :** Assurer la protection du locataire et éviter les litiges lors de la cession du bien.

Calendrier législatif

- Le projet de loi a été adopté par le Sénat le 22 octobre 2024.
- Il est actuellement en cours d'examen à l'Assemblée nationale.
- La dissolution de l'Assemblée en 2024 a retardé son adoption, mais le processus législatif a été relancé récemment.

Impacts sur les contrats de bail existants

- Baux en cours : Les locataires pourront demander la mensualisation du loyer et le plafonnement du dépôt de garantie, même pour les baux déjà signés.
- Adaptation nécessaire : Les bailleurs devront ajuster les modalités de paiement et, le cas échéant, restituer la partie du dépôt de garantie excédant le plafond légal.
- Rôle des directions juridiques : Les services juridiques des entreprises devront analyser les contrats existants pour assurer leur conformité avec les nouvelles dispositions.