

JURIDIQUE



MARIE PASTIER-MOLLET
Avocat
Barreau de Paris
Associée
Gide Loyrette Nouel



ÉTIENNE CHESNEAU
Avocat
Barreau de Paris
Associé
Gide Loyrette Nouel

Baux commerciaux

Projet de loi de simplification : les principales mesures

L'Assemblée nationale a achevé l'examen des amendements du projet de loi de simplification de la vie économique le 17 juin dernier. Le texte doit désormais être examiné par une commission mixte paritaire. Voici les principales mesures à retenir en la matière en l'état du projet¹.

1 **Taxe foncière à la charge du bailleur**
Le projet de loi prévoit de compléter l'article L. 145-40-2 du code de commerce par un alinéa ainsi rédigé : "La taxe foncière mentionnée à l'article 1380 du code général des impôts est à la charge du bailleur et automatiquement acquittée par ce dernier"².

Ce nouvel alinéa entrerait dans la liste des dispositions soumises au principe selon lequel "Sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet d'[y] faire échec"³.

Rappelons que la refacturation de la taxe foncière par le bailleur au preneur relève actuellement du domaine de la liberté contractuelle et est expressément autorisée par la réglementation en vigueur⁴.

2 **Mensualisation du paiement des loyers**
Le projet de loi prévoit que "le paiement mensuel du loyer sera de droit lorsque le preneur à bail d'un local destiné à l'exercice d'une activité de commerce de détail

ou de gros ou de prestations de service à caractère commercial ou artisanal en fait la demande". Cette mesure serait applicable aux baux en cours.

La demande de mensualisation prendrait effet sans condition "à compter de l'échéance suivante de paiement du loyer prévue par le bail". La disposition qui conditionnait le droit pour le preneur de bénéficier de cette mesure à l'absence d'arriérés de paiement au titre du bail a été supprimée par les députés.

3 **Validité des clauses d'indexation "tunnel"**

Le projet de loi prévoit d'autoriser "par dérogation à l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, dans le bail des locaux à usage commercial la clause ayant pour objet ou pour effet d'encadrer, dans les mêmes proportions, à la hausse et à la baisse, la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux prise en compte pour la révision du loyer en application des articles L. 145-38 et L. 145-39 du présent code".

Bien que la référence aux dispositions relatives à la révision légale du loyer posent quelques questions, il s'agirait là pour le législateur d'autoriser, dans les baux de locaux "à usage commercial", les clauses d'indexation "tunnel" de l'ILC, à condition que la variation admise soit la même à la hausse comme à la baisse.

4 **Encadrement des garanties locatives**

Selon le projet de loi, "les sommes payées à titre de garantie par le preneur à bail d'un local (destiné à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros ou de prestations de service à caractère commercial ou artisanal), qu'elles soient versées ou fournies par des tiers, ne peuvent excéder le montant des loyers dus au titre d'un trimestre. Ces sommes ne portent pas intérêt au profit du preneur à bail".

Cette mesure s'appliquerait notamment aux baux en cours. Ainsi, le bailleur d'un bail en cours portant sur ce type de locaux et qui détiendrait des garanties de toute nature "dont le montant cumulé excède le montant des loyers dus au titre d'un trimestre" disposerait d'un délai de six mois à compter de la date de promulgation de la loi "pour restituer au preneur les montants excédentaires ou renoncer aux garanties couvrant un montant excédentaire".

Le projet de loi prévoit par ailleurs qu'en fin de bail commercial, le dépôt de garantie éventuellement payé par le preneur doit être restitué à ce dernier "dans un délai raisonnable ne pouvant excéder trois mois à compter de la remise des clés [...], déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées".

Ces dispositions mériteront une analyse approfondie quant à leurs portées et leurs conséquences, une fois le projet de loi définitivement adopté.



¹Sauf mention différente, ces mesures figurent à l'article 24 du projet de loi.

²Article 8 ter du projet de loi.

³Article L. 145-15 du code de commerce.

⁴Article R. 145-35 du code de commerce.

Allez plus loin avec la formation Savoir M²

L'actualité juridique des baux commerciaux

