

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 mars 2025

DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE - (N° 481)

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT****N ° CS191**présenté par
Mme Buffet

ARTICLE 24

I. – Après l’alinéa 9, insérer l’alinéa suivant :

« Dans le cas où les parties prévoient d’autres formes de garanties que celles prévues à l’alinéa précédent, le montant garanti par celles-ci, cumulées aux garanties de base, ne peuvent excéder le montant des loyers dus au titre d’un trimestre. »

II. – En conséquence, après l’alinéa 14, insérer les deux alinéas suivants :

« Il est également applicable aux baux en cours d’exécution et aux baux conclus et renouvelés à la date de promulgation de la présente loi.

« Dans le cas où le bailleur d’un bail en cours dispose de garanties de toutes formes dont le montant cumulé excède le montant des loyers dus au titre d’un trimestre, il disposera d’un délai de six mois pour restituer au preneur les montants excédentaires afin de se mettre en conformité avec ces dispositions ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à étendre la limitation des garanties données par un preneur dans le cadre d’un bail commercial à un maximum d’un trimestre de loyer, de façon à inclure l’ensemble des garanties, qu’elles soient versées ou fournies par des tiers (caution bancaire, garanties bancaires à première demande, caution ou garantie personnelle ou groupe ...), ou non.

L’objectif est de libérer de la trésorerie et des capacités d’investissement pour les exploitants preneurs à bail. En effet, les règlements des loyers étant mensuel conformément aux dispositions de la présente loi, il est logique de permettre au bailleur de se garantir, la loi lui permettant de le faire sur un maximum de trois mois de loyer. Toutefois, l’article 24 limite cette disposition aux versements en numéraire. Or, si d’autres garanties, quelles que soient leur forme, étaient fournies en sus de ce versement trimestriel en numéraire, ces dernières viendraient continuer d’amputer les

capacités financières du locataire et ceci de manière exorbitante puisque la couverture de trois mois est proportionnée à un règlement mensuel du loyer par le preneur.

En conséquence, l'amendement propose donc de limiter à 3 mois le montant de l'ensemble des garanties données par un locataire à son bailleur.

Si le montant des garanties excède ce seuil, le bailleur disposera d'un délai de 6 mois pour procéder au remboursement des garanties excédentaires, et ce, afin de donner le temps aux parties de se mettre en conformité et de choisir comment doivent être composées la ou les garanties, dans la limite d'un montant cumulé d'un trimestre de loyer.

Cet amendement a été travaillé en lien avec l'alliance du commerce.