

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

20 mars 2025

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

Adopté

**AMENDEMENT**

N ° CS459

présenté par  
M. Travert, rapporteur

**ARTICLE 24**

Après le mot :

« demande »,

rédiger ainsi la fin de la première phrase de l'alinéa 4 :

« , sous réserve de l'absence d'arriérés dans le paiement des sommes dues au titre du loyer et des charges et qui n'ont pas fait l'objet d'une contestation préalable. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent amendement vise à préciser la condition relative à la régularité du paiement des loyers et des charges à laquelle est subordonné l'accueil d'une demande de mensualisation des loyers des preneurs de baux commerciaux. À cet effet, il est proposé de substituer à l'exigence d'une action des bailleurs en justice la seule existence d'un arriéré dans les sommes dues par les locataires.

D'une part, cette rédaction apparaît plus respectueuse des termes convenus entre représentants des bailleurs et locataires de surfaces commerciales dans le cadre du protocole d'accord signé le 31 mai 2024 sous l'égide du Conseil national du Commerce et qui organise la généralisation de la mensualisation du paiement des loyers commerciaux. En l'occurrence, l'accord stipule : [...] La mensualisation est acquise de manière irrévocable dès lors que le locataire est à jour, à la date de sa demande, du paiement du loyer et des charges, à l'exception de celles ayant déjà fait l'objet d'une contestation préalable. »

D'autre part, la mention d'une « action du bailleurs en paiement d'un arriéré de loyer » introduite par le Sénat ne permet pas de caractériser de manière satisfaisante la condition relative à l'absence d'un défaut de paiement et d'appréhender la diversité des situations entre bailleurs et locataires. Dès lors, l'application de la mensualisation des loyers commerciaux pourrait devenir tributaire des diligences accomplies par les bailleurs, ce qui comporte le risque d'inégalités devant la loi et d'une précarité de la norme qui ne contribue pas à responsabiliser les acteurs.