

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 mars 2025

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

Adopté

AMENDEMENT**N ° CS569**

présenté par
M. Cazenave et M. Travert

ARTICLE 24

Substituer à l'alinéa 9 les trois alinéas suivants :

« Les sommes payées à titre de garantie par le preneur à bail d'un local mentionné à l'article L. 145-33 A, 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.

« Dans le cas où le bailleur d'un bail en cours dispose de garanties de toute nature dont le montant cumulé excède le montant des loyers dus au titre d'un trimestre, il disposera d'un délai de 6 mois pour restituer au preneur les montants excédentaires ou renoncer aux garanties couvrant un montant excédentaire pour ce faire il effectuera les mainlevées et restituera au preneur tous les documents, y compris ceux détenus par des tiers, afférant à ces garanties.

« Cette disposition s'applique aux baux en cours d'exécution et des baux conclus et renouvelés à la date de promulgation de la présente loi. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Pour assurer un impact rapide sur l'économie et l'investissement des commerçants, la limitation des garanties à trois mois de loyer doit s'appliquer non seulement aux nouveaux baux commerciaux, mais aussi aux baux en cours.

Actuellement, la loi plafonne le dépôt de garantie en numéraire, mais permet aux bailleurs d'exiger d'autres garanties (caution bancaire, garantie à première demande, etc.), ce qui réduit la trésorerie des preneurs et freine leur capacité d'investissement.

Or, puisque les loyers sont payés mensuellement, une garantie de trois mois suffit à couvrir les risques d'impayés. Maintenir la possibilité de cumuler plusieurs types de garanties entraînerait une surprotection du bailleur au détriment du preneur.

Cet amendement vise donc à étendre la limitation à l'ensemble des garanties, quelle que soit leur forme, et à l'appliquer aux baux en cours. Les bailleurs disposeront d'un délai de six mois pour rembourser les garanties excédentaires, permettant ainsi une mise en conformité progressive.