

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 mars 2025

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

Tombé

AMENDEMENT

N ° CS827

présenté par
Mme Lebec

ARTICLE 24

Après le mot :

« condition »,

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

« qu'il n'existe pas d'arriéré de loyer, de charges, de taxes et de redevances à la date de la demande. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La mensualisation des loyers commerciaux est le fruit d'un protocole d'accord signé en mai 2024 avec les principales fédérations de bailleurs et d'enseignes.

Aux termes de ce protocole, il est indiqué que « Le principe d'un règlement mensuel devra répondre à l'ensemble des conditions suivantes parmi lesquelles il est précisé que le règlement mensuel concernera les provisions trimestrielles de loyer et l'ensemble des provisions trimestrielles appelées pour les charges, impôts, taxes et redevances dues par le locataire en vertu du bail. 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. »

Ainsi, comme il en a été convenu avec l'ensemble des acteurs intéressés, et sous l'égide du Conseil National du Commerce, le bénéfice de la mensualisation aux preneurs à bail d'un local commercial ne peut s'entendre qu'à la condition d'un règlement des loyers et charges à jour. Néanmoins, la disposition introduite par le Sénat a conditionné l'octroi de la mensualisation à tout locataire n'ayant pas fait l'objet d'une « action » judiciaire en paiement c'est-à-dire l'engagement d'un contentieux (assignation) et concerne un arriéré de loyer. L'introduction de cette disposition va conduire à une systématisation des procédures dès le premier retard de paiement, ce qui peut s'avérer contreproductif.

La philosophie et les termes du protocole ne s'inscrivaient pas dans une démarche exclusivement et nécessairement judiciaire. L'objectif consistant, au contraire, à accorder la mensualisation à tout locataire à jour du paiement de ses loyers, charges, taxes et redevances. Afin d'éviter tout accroissement des procédures et encombrement des tribunaux, il est proposé de remplacer le mot « action », qui s'entend juridiquement de l'engagement d'une procédure judiciaire, par les mots « arriéré de loyer, charges, taxes et redevances ».

Le 4e alinéa de l'article 24 serait ainsi rédigé : « Le paiement mensuel du loyer est de droit lorsque le preneur à bail d'un local commercial au sens du 2° du III de l'article 231 *ter* du code général des impôts, en fait la demande, à la condition qu'il n'existe pas d'arriéré de loyer, charges, taxes et redevances, à la date de la demande. Cette demande prend effet à compter de la prochaine échéance de paiement du loyer prévue par le bail. »

Cette clarification permettrait de lever toute ambiguïté quant à une interprétation sujette à contentieux.