

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 mars 2025

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

Adopté

AMENDEMENT

N ° CS856

présenté par
Mme Lebec

ARTICLE 24

I. – Après l’alinéa 11, insérer les deux alinéas suivants :

« 4° L’article L. 641-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la société faisant l’objet de la procédure de liquidation judiciaire est titulaire d’un contrat de bail commercial, le liquidateur est tenu de libérer les locaux et de restituer ceux-ci au bailleur vides de toute occupation, mobilier et marchandises, dans un délai de deux mois suivant le prononcé du jugement d’ouverture de la liquidation judiciaire visé au II de l’article L. 641-1. » »

II. – En conséquence, à l’alinéa 1, supprimer les mots :

« chapitre V du titre IV du livre I^{er} ».**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 « en contrepartie de la possibilité offerte quant au règlement mensuel des provisions trimestrielles de loyers, les parties signataires reconnaissent la nécessité de faciliter le recouvrement des loyers impayés, en limitant notamment le maintien dans les lieux de locataires défaillants entraînant l’accroissement de leurs dettes. Les signataires reconnaissent en conséquence qu’il est légitime et souhaitable d’établir et de généraliser les pratiques

suivantes :

- Conditionner les délais de paiement octroyés par un juge à la condition que le locataire soit en mesure de régler sa dette locative visée par la procédure et qu’il ait repris le règlement intégral des loyers et des charges courants à la date de l’audience

- Limiter le délai de restitution des clés au bailleur, par le liquidateur judiciaire, à deux mois en cas de liquidation judiciaire. »

Ainsi, comme il en a été convenu avec l’ensemble des acteurs intéressés, et sous l’égide du Conseil

National du Commerce, le protocole prévoyait, qu'en contrepartie du bénéfice de la mensualisation, une restitution des locaux dans un délai de 2 mois la récupération des locaux à l'occasion d'une procédure de liquidation judiciaire afin de permettre aux bailleurs de pouvoir louer à nouveau le local commercial.

Cette disposition prévue dès l'origine dans le protocole signé n'a pu être intégrée dans le projet de loi initial, ni faire l'objet d'un amendement à l'occasion de l'examen du texte par le Sénat.

Il est ainsi proposé d'introduire cette disposition afin de retranscrire fidèlement dans les textes de loi les termes du protocole.