

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 avril 2025

SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE - (N° 1191)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

AMENDEMENT

N° 1958

présenté par

M. Alfandari, Mme Bellamy, M. Lam, M. Roseren, M. Albertini, M. Benoit, M. Berrios, M. Bouyx, M. Brard, M. Christophe, Mme Colin-Oesterlé, Mme Firmin Le Bodo, M. Gernigon, Mme Gérard, M. Henriot, M. Jolivet, M. Kervran, M. Lacombe, Mme Le Hénanff, M. Lemaire, Mme Lise Magnier, M. Moulliere, Mme Moutchou, M. Patrier-Leitus, Mme Piron, M. Plassard, M. Portarrieu, Mme Poussier-Winsback, Mme Rauch, Mme Saint-Paul, M. Thiébaud, M. Valletoux et Mme Violland

ARTICLE 24

I. – À l’alinéa 8, supprimer les mots :

« , qu’elles soient versées ou fournies par des tiers, ».

II. – En conséquence, supprimer les alinéas 9 et 10.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet de limiter le plafonnement de toutes les garanties exigées par le bailleur, sous quelle forme que ce soit, pour couvrir les éventuels manquements de son locataire aux obligations qui lui incombent en vertu du bail commercial. Cet amendement maintient la limitation à un trimestre de loyer, le montant du dépôt de garantie versée par le commerçant ou l’artisan pour la prise à bail de son local.

Un plafonnement global des garanties, y compris celles souscrites auprès d’une tierce personne (établissements financiers, sociétés mères, personnes physiques) en remplacement ou en complément du dépôt de garantie, conduira à diminution du nombre de locaux proposés à la location au détriment des commerçants et artisans locataires ou à l’éviction des locataires les plus fragiles du marché de la location tels que les TPE - PME.

En effet, les bailleurs qui estimeront que le montant maximal des garanties est insuffisant pour se prémunir contre le risque de loyers impayés ou de dégradations, renonceront à louer leur local ou privilégieront des locataires dont la solidité financière n’est pas discutée.

Par ailleurs, outre l'atteinte excessive à la liberté contractuelle des tiers et à la sécurité juridique en raison de son application immédiate aux baux en cours, ce plafonnement global des garanties ne figure pas parmi les accords trouvés entre les fédérations représentant d'une part, les bailleurs et d'autre part, les commerçants, afin de faire évoluer le statut des baux commerciaux.

Enfin, dans la mesure où la limitation du montant du dépôt de garantie à un trimestre de loyer correspondant aux usages du secteur, résulte d'un consensus et permet d'atteindre l'objectif de limitation des sorties importantes de trésorerie au profit des commerçants en mettant fin aux pratiques excessives, son maintien est nécessaire. C'est donc l'objet du présent amendement.