

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 avril 2025

SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE - (N° 1191)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° 2462

présenté par

M. Huyghe, M. Mazaury, M. Laussucq, Mme Brulebois, M. Ledoux, M. Daubié, Mme Le Grip et
M. Vuibert

ARTICLE 24

Après l'alinéa 4, insérer l'alinéa suivant :

« Cette disposition ne s'applique pas aux actifs visés à l'article L. 311-1 du code du tourisme et aux résidences services et de tourisme. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement de repli

L'article 24 du projet de loi de simplification de la vie économique prévoit la mensualisation des loyers pour tout preneur d'un bail commercial qui en fait la demande.

En raison de leur spécificité, le Sénat avait exclu du champ d'application de la mesure les locaux construits en vue d'une seule utilisation, dit « actifs monovalents » qui comprennent les hôtels, les résidences gérées et de tourisme. Or, la commission spéciale a souhaité supprimer cette exonération au nom du principe d'égalité. En effet, ces actifs, bien connus de la jurisprudence, sont soumis à des dispositions juridiques différentes des locaux commerciaux standard.

Celles-ci préservent une plus large liberté contractuelle entre bailleurs et preneurs, en matière de baux, en raison des investissements très lourds et coûteux à réaliser lors de leur construction par le bailleur qui accentue la non-réversibilité et le caractère non-substituable de l'activité qui peut y être exercée. Par ailleurs, ils caractérisent par des baux fermes de 9 à 12 ans, durée pendant laquelle les preneurs renoncent à leur faculté de résiliation.

Ainsi, l'article 311-1 du code du tourisme impose aux bailleurs d'hôtels d'accepter des

aménagements spécifiques particulièrement structurants et lourds qui renforcent le caractère non-réversible de ces constructions et l'impossibilité d'y substituer des occupants ayant des activités non-hôtelières.

Par ailleurs, le protocole signé par les associations de bailleurs et de commerçants en mai 2024 avait exclu ce type de locaux du champ d'application en raison de leur spécificité : « Il est précisé que les locaux soumis au régime des baux commerciaux, mais dont l'activité n'est pas du commerce au sens strict du terme (i.e. bureaux, résidences de tourisme, résidences services, hôtels, entrepôts logistiques), ne sont pas concernés par le présent accord. »

A défaut de rétablir l'exclusion du champ d'application de l'article 24 pour l'ensemble des locaux monovalents, cet amendement propose a minima d'exclure du champ d'application les hôtels et ces résidences.