

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 avril 2025

SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE - (N° 1191)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° 320

présenté par
M. Maillard

ARTICLE 24

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

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

II. – En conséquence, supprimer l’alinéa 9.

III. – En conséquence, supprimer l’alinéa 14.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à revenir au dispositif de plafonnement des dépôts de garantie à 3 mois de loyers tel qu’adopté du Sénat. En effet, en commission spéciale a été adopté, malgré l’avis défavorable du Gouvernement, un amendement visant à plafonner à 3 mois de loyers toutes les garanties consenties par un preneur à son bailleur (dépôt de garantie, caution bancaire, garantie à première demande, etc.) mais aussi à appliquer cette disposition aux baux en cours en donnant un délai de 6 mois aux bailleurs pour rembourser les garanties excédentaires.

Avec ce nouveau dispositif, les risques encourus sont considérables : Les garanties supplémentaires, qui ne concernent qu’une petite minorité de baux, s’expliquent souvent par le financement des travaux d’aménagement par les bailleurs au profit des commerçants, qui ne peuvent pas toujours assumer ces frais, notamment dans la restauration, le cinéma, le fitness...

Quand ces investissements se montent à l'équivalent de très nombreux mois, voire d'années de loyers, il est impératif pour le bailleur d'obtenir des garanties supérieures à 3 mois, notamment pour se prémunir de départs anticipés, ou s'assurer que le preneur prendra effectivement livraison de son local si des travaux ont été entrepris par le bailleur.

A l'heure où la capacité d'investissement des commerçants est limitée, empêcher les bailleurs de disposer de garanties supérieures à 3 mois de loyers reviendrait à rendre impossible de telles opérations de financement par les bailleurs au bénéfice des commerçants. Pour résorber la vacance commerciale, il est indispensable de pouvoir accueillir des enseignes internationales. Or, lorsqu'une enseigne étrangère a son siège hors de France, des garanties supérieures à 3 mois sont nécessaires, compte tenu des immenses difficultés à recouvrer d'éventuels impayés.

Un des arguments invoqués en faveur de ces amendements est de ne pas compromettre la trésorerie des commerçants. Le risque est ici en réalité d'évincer du marché locatif les porteurs de projets indépendants, faute de garanties suffisantes.

Enfin, les mesures liées à la mensualisation des loyers dans le PJJ sont directement issues des négociations entre fédérations de commerçants et de bailleurs, formalisées dans le protocole de place, sous l'égide du Conseil National du Commerce, et qui prévoit bien de maintenir les garanties existantes.