

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 avril 2025

SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE - (N° 1191)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 322

présenté par
M. Maillard

ARTICLE 24

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

« Cette disposition ne s'applique pas aux locaux construits en vue d'une seule utilisation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

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.

Afin de lever toute incertitude juridique ainsi que tout risque de contentieux, 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 et les résidences gérées. Or la commission spéciale a supprimé cet alinéa.

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 (ie. bureaux, résidences de tourisme, résidences services, hôtels, entrepôts logistiques), ne sont pas concernés par le présent accord. »

En effet, cette catégorie d'actif, bien connue par la jurisprudence, est soumise à des dispositions juridiques différentes, notamment compte tenu des investissements significatifs à réaliser lors de la construction par le bailleur qui accentuent la non-réversibilité de ces constructions. S'agissant plus particulièrement des hôtels et des résidences gérées, ils se caractérisent par des baux fermes de 9 à 12 ans, durée pendant laquelle les preneurs renoncent à leur faculté de résiliation.

Par ailleurs, les locataires étant en très grande majorité des groupes étrangers non européens, il semble étonnant de pénaliser des bailleurs français au profit de multinationales étrangères.

Enfin, à l'heure où le Gouvernement souhaite inciter les propriétaires bailleurs à construire plus d'hébergements et où les propriétaires-bailleurs lancent des transformations de bureaux en résidences étudiantes ou seniors, cette mesure constitue un signal très négatif propre à fragiliser des business plan déjà très tendus.

Pour toutes ces raisons, le présent amendement vise à rétablir l'alinéa 5 issu du Sénat.