

LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ECONOMIQUE & BAUX COMMERCIAUX

- LOYER MENSUEL ET NON PLUS TRIMESTRIEL :

- **Fondement : Article L. 145-32-1 du Code de commerce**
- **Mesure :**
 - **Le locataire peut exiger le paiement mensuel et non trimestriel de son loyer**
 - **Champ d'application : uniquement pour les locataires exerçant une activité de commerce de détail ou de gros ou de prestations de services à caractère commercial ou artisanal**
- **Limites :**
 - **La définition retenue ne semble pas inclure notamment les locaux à usage exclusif de bureaux et les entrepôts**
 - **Le bailleur peut refuser la demande du locataire en cas i) d'arriéré locatif et ii) de non-contestation par ce dernier de l'arriéré**
- **Cette mesure est d'ordre public et il ne peut y être dérogé**
- **Entrée en vigueur : immédiate y compris pour les baux en cours**

- LIMITATION DES GARANTIES REMISES PAR LE LOCATAIRE :

- **Fondement : Article L. 145-40 du Code de commerce**
- **Mesure :**
 - **Les sommes payées par le locataire à titre de garantie ne peuvent excéder un trimestre de loyer. Il en va de même de toutes les autres garanties demandées au locataire (caution, GAPD, ...)**
 - **Champ d'application : le même que pour la mensualisation du loyer**
- **Limite :**
 - **Incertitude sur le plafond d'un trimestre de loyer : est-il global ou pas ? si oui, le bailleur ne pourrait cumuler des garanties (dépôt de garantie et/ou autres) que dans la limite de 3 mois de loyer. Si non, il pourrait demander un dépôt de garantie égal à un trimestre de loyer et des garanties complémentaires dans la limite également d'un trimestre de loyer, soit au total 6 mois de loyer. A voir ce que retiendra la jurisprudence**
- **Cette mesure est d'ordre public et il ne peut y être dérogé**
- **Entrée en vigueur : immédiate mais pas applicable aux baux en cours**

- RESTITUTION DES GARANTIES EN CAS DE MUTATION DES LOCAUX :

- **Fondement : Article L. 145-40 du Code de commerce**
- **Mesure :**
 - **En cas de mutation des locaux, le vendeur doit restituer au locataire le dépôt de garantie versé, à charge pour l'acquéreur, d'en demander un nouveau. En outre, la mutation entraîne la caducité des garanties de toutes natures remises et obligation pour le cédant de les restituer dans un délai de 6 mois**
- **Limite :**
 - **La caducité ne semble concerner que les garanties n'ayant pas prévu leur transfert automatique à l'acquéreur. A voir ce que retiendra la jurisprudence**
- **Cette mesure est d'ordre public et il ne peut y être dérogé**
- **Entrée en vigueur : applicable aux baux en cours et les mutations intervenant trois mois après la promulgation de la loi**

- RESTITUTION DES GARANTIES LORS DU DÉPART DU LOCATAIRE :

- **Fondement : Article L. 145-40 du Code de commerce**
- **Mesure :**
 - **Le bailleur doit restituer au locataire le dépôt de garantie dans les 3 mois de la remise des clés. Pour les autres garanties, le délai est porté à 6 mois**
- **Limite :**
 - **La restitution du dépôt de garantie dans le délai de 3 mois pourrait poser des difficultés si la reddition des charges intervenait postérieurement à ce délai**
- **Cette mesure est d'ordre public et il ne peut y être dérogé**
- **Entrée en vigueur : applicable aux baux en cours et pour les restitutions des locaux intervenant plus de trois mois après la promulgation de la loi**

- LA TAXE FONCIÈRE RESTE REFACTURABLE AU LOCATAIRE :

- **La loi étant finalement silencieuse sur ce point, les bailleurs peuvent toujours prévoir dans les baux la refacturation de la taxe foncière aux locataires**

- DURCISSEMENT DE LA SUSPENSION DES EFFETS D'UNE CLAUSE RÉVOCATOIRE :

- **Fondement : Article L.145-41 du Code de commerce**
- **Mesure :**
 - **L'octroi de délai de paiement et de suspension des effets d'une clause résolutoire sont conditionnés par i) la capacité du locataire à régler la dette locative et ii) la reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de la première audience**
 - **Champ d'application : ne concerne pas les charges**
- **Cette mesure est d'ordre public et il ne peut donc y être dérogé**
- **Entrée en vigueur : applicable aux procédures initiées à compter de la promulgation de la loi**

- ENCADREMENT POSSIBLE DE L'INDEXATION/RÉVISION DU LOYER :

- **Fondement : Article L. 145-38-1 du Code de commerce**
- **Mesure :**
 - **Possibilité pour les parties d'encadrer dans les mêmes proportions, à la hausse et à la baisse, la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux.**
 - **Champ d'application : ne concerne que l'indice des loyers commerciaux**
- **Limite :**
 - **Ne s'applique pas aux indexations/révisions basées sur d'autres indices que l'ILC, notamment sur l'indice des activités tertiaires (ILAT)**
- **Cette mesure n'est pas d'ordre public**
- **Entrée en vigueur : immédiate y compris pour les baux en cours**

- ENCADREMENT DU DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATAIRE :

- **Fondement : Article L.145-46-1 du Code de commerce**
- **Mesure :**
 - **Le droit de préférence ne s'applique pas aux locaux à usage exclusif de bureau et aux entrepôts**
- **Cette mesure est d'ordre public et il ne peut donc y être dérogé**
- **Entrée en vigueur : immédiate y compris pour les baux en cours**



SEBASTIEN LEGRIX DE LA SALLE

Avocat Associé
Pôle Immobilier
s.legrixdelasalle@squadra-avocats.com
06.30.60.61.85



EDOUARD SCHOENKE

Avocat Counsel
Pôle Immobilier
e.schoenke@squadra-avocats.com
06.60.42.96.92



ROMANE SPANNACCINI

Avocate Collaboratrice
Pôle Immobilier
r.spannaccini@squadra-avocats.com
06.30.02.79.29

