

## LÉGISLATION

# Projet de Loi de Simplification de l'économie

Procos a organisé un webinaire le 29 janvier animé par le cabinet HB & ASSOCIÉS, relatif aux conclusions de la Commission Mixte Paritaire (CMP) du 20 janvier sur la loi de simplification de la vie économique.

Cabinet organisateur : HB & ASSOCIÉS

Intervenants :

- Me Gilles HITTINGER-ROUX
- Me Emmanuel WELLER
- Me Henri KELLAL



De gauche à droite : Emmanuel WELLER, Gilles HITTINGER-ROUX et Henri KELLAL

### Objet et contexte de la réunion

Le webinaire avait pour objet de présenter et d'analyser les conclusions de la Commission Mixte Paritaire réunie le 20 janvier, portant notamment sur l'**article 24 du projet de loi de simplification de la vie économique**, relatif aux baux commerciaux.

Les intervenants ont rappelé que :

- le texte global de la loi est reporté, sans échéance précise,
- ce report est lié à des arbitrages politiques extérieurs au seul sujet des baux commerciaux,
- malgré ce contexte, les dispositions discutées présentent un **intérêt opérationnel immédiat** pour les enseignes et réseaux.

Le cabinet a souligné que l'absence de promulgation prochaine ne devait pas empêcher une **mise en œuvre anticipée par voie contractuelle**, à l'exception de certaines dispositions relevant de l'ordre public.

#### 1. Droit de préemption du preneur

Les intervenants ont rappelé le cadre existant issu de la loi Pinel, ainsi que les difficultés rencontrées depuis son entrée en vigueur, notamment quant au **champ d'application du droit de préemption**.

La rédaction issue de la CMP propose :

- d'inclure les locaux destinés à une activité principale de commerce ou de prestation de services à caractère commercial,
- d'exclure expressément les locaux à usage exclusif de bureaux et les entrepôts.

Il a été relevé que :

- cette définition entre en contradiction avec certaines décisions jurisprudentielles antérieures,
- l'exclusion des bureaux pose une difficulté pratique pour les activités de services,
- la distinction entre réserves et entrepôts demeure imprécise.

Les intervenants ont conclu que la rédaction proposée ne permettait pas de sécuriser pleinement le dispositif et laissait subsister un risque contentieux.

## 2. Mensualisation du paiement des loyers

Un rappel a été fait sur la liberté contractuelle actuelle en matière de paiement des loyers. Le texte issu de la CMP prévoit la possibilité, pour le locataire, de demander une **mensualisation de plein droit**, sous réserve :

- de l'activité exercée,
- d'une demande expresse,
- de l'absence d'arriérés non contestés.

Les intervenants ont souligné plusieurs difficultés :

- la condition relative aux arriérés exclut de fait les entreprises en difficulté,
- la notion de contestation est source d'insécurité juridique,
- le champ des locaux concernés reste imprécis.

En revanche, il a été relevé positivement que :

- le dispositif serait d'ordre public,
- il serait applicable aux baux en cours,
- il pourrait améliorer immédiatement la trésorerie des entreprises.

## 3. Tunnel d'indexation des loyers

Les intervenants ont rappelé l'objectif initial du tunnel d'indexation : **limiter les variations excessives des loyers indexés**, à la hausse comme à la baisse.

La CMP a rattaché ce mécanisme aux articles L.145-38 et L.145-39 du Code de commerce, relatifs à la révision des loyers.

Cette articulation a été jugée :

- juridiquement incohérente,
- contraire au caractère d'ordre public de ces dispositions,
- révélatrice d'une confusion entre indexation et révision.

Le cabinet a insisté sur la nécessité de conserver le principe du tunnel, tout en dénonçant la rédaction actuelle, jugée inadaptée.

## 4. Dépôt de garantie et garanties

La CMP propose de compléter l'article L.145-40 du Code de commerce, notamment en :

- plafonnant le dépôt de garantie à un trimestre de loyer pour certains locaux,
- étendant ce plafonnement aux garanties de toute nature,
- organisant la restitution des garanties et leur transmission en cas de cession.

Les intervenants ont relevé :

- une multiplication des définitions de locaux selon les articles,
- une absence de précision sur le cumul des garanties,
- l'absence de caractère d'ordre public de ces dispositions.

Ils ont néanmoins souligné que certaines mesures allaient dans le sens d'une réduction des contentieux, notamment sur la restitution des garanties.

## 5. Sujets écartés ou absents du texte CMP

I

Il a été confirmé que :

- les dispositions relatives à la **taxe foncière** ont disparu du texte issu de la CMP,
- aucun encadrement nouveau n'est prévu à ce stade,
- les sujets relevant de l'**urbanisme commercial** (CDAC) n'ont pas été traités dans le cadre de cette réunion.

## Conclusion générale

En conclusion, les intervenants ont estimé que :

- le texte issu de la CMP demeure **imparfait, imprécis et partiellement contradictoire**,
- il ne répond que partiellement à l'objectif de simplification affiché,
- toutefois, plusieurs mesures peuvent être **anticipées contractuellement** sans attendre la loi.

Le message central du cabinet est le suivant : **l'urgence économique** impose aux acteurs du commerce de se saisir dès à présent de ces outils, par la voie de protocoles et d'avenants, indépendamment du calendrier parlementaire.

## Retrouvez

- **le podcast et la note du cabinet HB & Associés** : [ici](#) (réservé aux adhérents Procos)
- **le post Linkedin de Me HITTINGER-ROUX** : [ici](#)