

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

l'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](#)