***Courrier recommandé avec demande d’avis de réception n°[Numéro de recommandé]***

*Copie par mail :* [Adresse mail du bailleur et/ou de son gestionnaire]

**Objet :** **Adoption en cours du projet de Loi de simplification de la vie économique et adaptation en conséquence des modalités d’exécution du bail commercial liant les parties**

Madame, Monsieur

Nous venons vers vous en notre qualité de preneur à bail du local situé [Adresse complète (avec code postal)], en vertu d’un bail commercial [conclu *ou* renouvelé] en date du [Date de signature du bail ou de son renouvellement].

Ce bail a été conclu pour une durée de [Nombre d’années (en lettre)] [(En chiffre)] années entières et consécutives à compter du [Date de prise d’effet du bail ou de son renouvellement] pour se terminer le [Date de fin d’effet du bail ou de son renouvellement], moyennant un loyer annuel d’un montant de [Montant du loyer annuel] euros HT HC.

Le 22 octobre 2024, le Sénat a adopté un projet de Loi de simplification, approuvé par l’Assemblée nationale le 17 juin 2025.

Les versions votées ne sont pas identiques et une commission mixte paritaire (CMP) est chargée d'élaborer un compromis entre les deux Chambres du Parlement.

La Loi pourrait être votée d’ici la fin de l’année 2025, notamment les dispositions intéressant la matière des baux commerciaux.

A cet effet, et dans l’objectif d’anticiper la conformité législative du bail commercial, nous prenons attache avec vous afin de solliciter :

* La mensualisation des loyers ;
* Le plafonnement du dépôt de garantie ;
* La mise en place d’une clause tunnel pour l’indexation du loyer ;

\*\*\*

1. ***Sur la mensualisation des loyers***

En l’espèce, l’article [**n° / dénomination de l’article**] du bail commercial dispose :

*« [Insérer la disposition de votre bail commercial portant sur les modalités de paiement du loyer]* »

Le projet de Loi prévoit l’instauration du paiement mensuel des loyers :

« *Le paiement mensuel du loyer est de droit lorsque le preneur à bail d’un local destiné à l’exercice d’une activité de commerce de détail ou de gros ou de prestations de service à caractère commercial ou artisanal en fait la demande. Cette demande prend effet à compter de l’échéance suivante de paiement du loyer prévue par le bail.* »*(art. 24, I, 2° du projet de Loi de simplification de la vie économique)*

Cette disposition sera d’ordre public (*art. 24, I, 1° du projet de Loi de simplification*) et applicable aux baux en cours d’exécution et aux baux conclus et renouvelés à la date de promulgation de la loi *(art. 24, II A du projet de Loi de simplification).*

**En conséquence, nous sollicitons la mise en place de la mensualisation du paiement des loyers à compter de la prochaine échéance de paiement du loyer, soit le [A compléter].**

1. ***Sur le plafonnement du dépôt de garantie***

En l’espèce, l’article [**n° / dénomination de l’article**] du bail commercial dispose :

*« [Insérer la disposition de votre bail commercial portant sur le dépôt de garantie]* »

Pour mémoire, le dépôt de garantie actuellement détenu entre vos mains, est de [**Montant**] euros [HT HC *ou* TTC].

Le projet de Loi prévoit l’instauration d’un plafond du dépôt de garantie de sorte que :

« *Les sommes payées à titre de garantie par le preneur à bail d’un local mentionné à l’article L. 145 32-1 [c’est-à-dire celui organisant le paiement mensuel], qu’elles soient versées ou fournies par des tiers,* ***ne peuvent excéder le montant des loyers dus au titre d’un trimestre****.*

*Dans le cas où le bailleur d’un bail en cours dispose de garanties de toute nature dont le montant cumulé excède le montant des loyers dus au titre d’un trimestre,* ***il dispose d’un délai de six mois pour restituer au preneur les montants excédentaires*** *ou renoncer aux garanties couvrant un montant excédentaire. […] ». (art. 24, I. 3° du projet de Loi de simplification).*

Cette disposition sera d’ordre public, dans le cadre des dispositions de l’article L.145-15 du Code de commerce, et s’appliquera aux baux en cours d’exécution et aux baux conclus et renouvelés à la date de promulgation de la loi *(art. 24, I bis du projet de Loi de simplification).*

**En conséquence, nous sollicitons que le dépôt de garantie soit fixé à trois mois de loyers HT HC soit [A compléter] euros, et que le delta, d’un montant de [A compléter], nous soit restitué dans un délai de six mois à compter de la réception de la présente.**

1. ***Sur l’application de la clause tunnel***

En l’espèce, l’article [**n° / dénomination de l’article**] du bail commercial dispose :

*« [Insérer la disposition de votre bail commercial portant sur votre clause d’indexation / d’échelle mobile]* »

Le projet de Loi prévoit l’instauration d’une clause tunnel de sorte que :

« *Par dérogation à l’article L. 112‑1 du code monétaire et financier, est autorisée dans le bail des locaux à usage commercial la clause ayant pour objet ou pour effet d’encadrer, dans les mêmes proportions, à la hausse et à la baisse, la variation annuelle de l’indice des loyers commerciaux prise en compte pour la révision du loyer en application des articles L. 145‑38 et L. 145‑39 du présent code****. »****. (art. 24, I, 2bis du projet de Loi de simplification).*

Cette disposition sera d’ordre public, dans le cadre des dispositions de l’article L.145-15 du Code de commerce.

**En conséquence, nous sollicitons la mise en place d’une clause tunnel encadrant la variation du loyer afin de modérer ses effets avec un plancher minimum de trois et demi pour cent (3,5%) et un plafond de trois et demi pour cent (3,5%), et ce à compter de la prochaine indexation, laquelle interviendra le [A compléter].**

**Il en résulte que l'actualisation du montant du loyer sera celle résultant de l'application de ladite clause avec un minimum de révision fixé trois et demi pour cent (3,5%) et un maximum à trois et demi pour cent (3,5%).**

\*\*\*\*

Nous vous proposons de convenir d’un rendez-vous, en présentiel ou en visioconférence, pour la mise en place de ces modalités.

Nos demandes apparaissent bien fondées au regard de la loyauté devant gouverner les relations contractuelles.

Vous remerciant par avance de bien vouloir apporter une réponse à la présente,

Et dans cette attente,

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l’expression de nos salutations distinguées.