***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 : **Demande d’application immédiate de la Loi de simplification de la vie économique**

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] 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 [**XXX XXXX 2025**], le Parlement a adopté Loi de simplification de la vie économique
n° (A compléter), apportant des dispositions nouvelles en matière de baux commerciaux.

A cet effet, et dans l’objectif de se placer en conformité eu égard des nouvelles dispositions législatives, 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]* »

La Loi de simplification instaure désormais la mensualisation du paiement des loyers commerciaux.

A cet effet, elle intègre un nouvel article L.145-32-1 au début de la **section 6 « Loyer » du chapitre sur le « bail commercial »** du Code de commerce, lequel dispose :

« *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.* »

Cette disposition est d’ordre public, intégrée à l’article L145-15 du Code de commerce, et est applicable aux baux en cours d’exécution à la date de promulgation de la loi, soit le [Date de promulgation de la loi].

**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].

La Loi de simplification instaure le plafonnement des sommes payées à titre de garantie, à un montant maximal des loyers dus au titre d’un trimestre.

A cet effet, elle complète la rédaction de l’article L.145-40 du Code de commerce, lequel dispose notamment :

« *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 […].  ».*

Cette disposition est d’ordre public, conformément à l’article L.145-15 du Code de commerce, et est applicable aux baux en cours d’exécution et aux baux conclus, et renouvelés, depuis la date de promulgation de la loi, soit le [Date de promulgation de la loi].

**En conséquence, nous sollicitons que le dépôt de garantie soit fixé à trois mois de loyers HT HC/ TTC 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 date de 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]* »

La Loi de simplification octroie la possibilité d’encadrer la variation de l’indice des loyers commerciaux, dans les mêmes proportions, à la hausse comme à la baisse.

A cet effet, elle intègre un nouvel article L.145-38-1 dans la **section 6 « Loyer » du chapitre sur le « bail commercial »** du Code de commerce, lequel dispose :

« *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.*»

Cette disposition est d’ordre public, conformément à 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%).**

**\*\*\*\*\*\***

|  |
| --- |
| **En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir nous adresser, sous quinze jours à compter de la date de réception de la présente, un avenant modificatif au bail commercial prévoyant :*** **la mensualisation du loyer ;**
* **la modification du montant donné à titre de dépôt de garantie ;**
* **l’insertion d’une clause tunnel ;**

**et ce, conformément aux nouvelles dispositions d’ordre public applicables depuis le [Date de promulgation de la loi].****Par ailleurs, il vous est demandé de restituer dans un délai de six mois, à compter de la date de réception de la présente valant mise en demeure au sens de la Loi, les sommes excédentaires à l’équivalent de trois mois de loyers, que vous détenez à titre de garantie, soit [Montant].****À défaut de réponse dans le délai de quinze jours susmentionné, nous nous réservons expressément le droit d’engager toute procédure nécessaire au recouvrement des sommes dues, et en réparation du préjudice causé par votre refus.** |

**\*\*\*\*\*\***

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

Vous remerciant par avance d’avoir pris le temps de nous lire.

Dans l’attente de votre réponse à la présente,

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l’expression de notre considération distinguée.