



# ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

## Simplification et sécurisation du cadre juridique applicable au bail commercial

Question écrite n° 9198

### Texte de la question

M. Thomas Cazenave attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargée du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises et de l'économie sociale et solidaire, sur la nécessité de simplifier et de rééquilibrer le cadre juridique applicable aux baux commerciaux. Le bail commercial constitue un levier essentiel de l'activité économique dans les centres-villes comme dans les zones commerciales. Pourtant, le droit qui lui est applicable est aujourd'hui devenu trop complexe, instable et parfois inadapté aux réalités des petites entreprises. Alors que la loi Pinel de 2014 a permis certaines clarifications, les difficultés rencontrées par les commerçants comme par les bailleurs restent nombreuses et récurrentes. La pratique contractuelle s'est éloignée de l'esprit protecteur du bail 3/6/9, au profit de clauses dérogatoires souvent déséquilibrées. Les mécanismes de révision ou de renouvellement des loyers demeurent rigides et opaques, en particulier en raison de l'empilement des clauses d'indexation. L'insécurité juridique est également forte en matière de charges récupérables ou de travaux, notamment dans le cadre des mises en conformité réglementaires (décret tertiaire, accessibilité). De nombreux commerçants se trouvent confrontés à des demandes de garanties excessives, pouvant atteindre jusqu'à six mois de loyer, alors même que la loi reste silencieuse sur ce point. La trésorerie des preneurs est d'autant plus fragilisée que la mensualisation des loyers, bien qu'usuelle, n'est pas toujours imposée par la loi, laissant place à des exigences de paiement trimestriel peu adaptées à la réalité économique des TPE. Par ailleurs, la cession du droit au bail demeure source d'insécurité, avec des pratiques abusives de certains bailleurs : absence de réponse dans des délais raisonnables, exigence de renégociation du loyer hors vente de fonds, ou clauses interdisant toute baisse du loyer à l'issue d'une révision ou d'un renouvellement. Il en va de même pour l'adaptation de l'activité du commerçant, entravée par des procédures de déspecialisation trop complexes ou par une jurisprudence incertaine sur la notion d'activité connexe. Dans ce contexte, plusieurs pistes de réforme, sans impact budgétaire, pourraient utilement faire l'objet d'un travail législatif ou réglementaire : clarification de la répartition des charges et travaux selon une grille-type, encadrement des indexations dans une fourchette raisonnable, mensualisation obligatoire du paiement des loyers, plafonnement du montant des garanties à deux mois de loyer, facilitation des procédures de déspecialisation, encadrement des baux dérogatoires ou encore sécurisation des conditions de cession du droit au bail. Il lui demande si elle envisage des mesures ciblées, d'ordre législatif ou réglementaire, pour clarifier les règles applicables aux baux commerciaux, sécuriser les relations contractuelles et mieux protéger les commerçants face à certaines pratiques déséquilibrées.

### Données clés

**Auteur :** [M. Thomas Cazenave](#)

**Circonscription :** Gironde (1<sup>re</sup> circonscription) - Ensemble pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 9198

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** [Commerce, artisanat, PME, économie sociale et solidaire](#)

**Ministère attributaire :** [Commerce, artisanat, PME, économie sociale et solidaire](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [5 août 2025](#), page 6930