



N° 1931

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 14 octobre 2025.

PROPOSITION DE LOI

visant à renforcer les droits des bailleurs commerciaux lors des procédures collectives,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

Mme Christelle D'INTORNI, Mme Gisèle LELOUIS, M. Éric MICHOUX, M. Frank GILETTI, M. Philippe LOTTIAUX, M. Marc CHAVENT,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les baux commerciaux constituent un pilier essentiel de l'activité économique. Ils permettent aux commerçants, artisans et chefs d'entreprise de disposer de locaux adaptés à leur exploitation commerciale. De plus, ils assurent également aux propriétaires un revenu régulier et une valorisation de leur patrimoine sur le long terme. Régi par le code de commerce, ce contrat repose sur un équilibre entre la nécessité pour le locataire d'avoir des locaux afin d'exercer son activité et la sécurité financière indispensable au bailleur pour garantir la pérennité de son investissement face à certaines échéances, telles que les crédits immobiliers.

Toutefois aujourd'hui, cet équilibre est de plus en plus profondément fragilisé par la multiplication des procédures collectives, et ce notamment depuis la crise du COVID-19. Selon les données publiées à la fin du troisième trimestre 2024, les défaillances d'entreprises en France métropolitaine ont augmenté de près de 25 % sur douze mois. Il est également important de noter qu'au premier semestre 2025 il y avait toujours 16 % de défaillance en plus par rapport à début 2019 (pré-crise sanitaire). Cela se couple à des hausses particulièrement marquées dans des secteurs clés comme le bâtiment (21 %) et le transport-logistique (20 %). Entre 2019 et 2024, le nombre de très petites entreprises (TPE) en défaillance a triplé et celui des petites et moyennes entreprises (PME) a doublé. Ces chiffres traduisent une réalité très alarmante : la croissance de l'instabilité du tissu économique des entreprises entraîne mécaniquement une hausse des situations d'impayés et d'incapacité à honorer certaines obligations locatives.

Néanmoins, dans le code de commerce, l'ouverture d'une procédure collective bloque de facto les droits du bailleur, qu'il s'agisse d'un processus de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire. L'article L. 622-13 du Code de commerce et ses équivalents en redressement et liquidation (L. 631-14 et L. 641-11-1) interdisent la résiliation du bail du seul fait de l'ouverture de l'une desdites procédures. Cette protection conçue initialement pour favoriser la continuité de l'activité des entreprises et préserver des emplois conduit factuellement et uniformément à une fragilisation considérable des propriétaires. Ces derniers sont contraints de supporter des loyers impayés pendant de longs mois, sans possibilité de mettre fin à l'occupation de leurs locaux.

Pour les bailleurs, cette asymétrie engendre une insécurité juridique et financière, en particulier pour les petits propriétaires, souvent dépendants de ces revenus pour équilibrer leurs charges ou compléter leurs ressources financières. Ces dispositions les empêchent de relouer rapidement leurs biens à des preneurs fiables et solvables. Elle contribue dans le même temps à accroître leurs pertes sur le long terme. De surcroît, en maintenant artificiellement des situations bloquées, cela limite finalement la fluidité de ce marché locatif, au détriment parfois de la vitalité des centres-villes et de l'activité économique locale.

La présente proposition de loi vise alors à rétablir un équilibre entre les différentes parties au contrat de bail commercial. Elle consacre au créancier un droit de résiliation du bail en cas d'ouverture d'une procédure collective concernant le locataire de son bien. Pour les entreprises qui souhaitent continuer le bail commercial, elle conditionne cette résiliation à la transmission d'une garantie personnelle de paiement des loyers et charges postérieurs à l'ouverture de la procédure collective. Cette dernière peut résider dans un recours du bailleur sur le patrimoine personnel du chef d'entreprise quelle que soit la forme de la société. Afin d'assurer la clarté et l'uniformité de cette loi, ce droit est prévu dans un nouvel article inséré au sein du titre VI du Livre VI du code de commerce, applicable à l'ensemble des procédures collectives.

Cette réforme vise à une double finalité. Tout d'abord, elle entend sécuriser la situation des bailleurs commerciaux en leur offrant une possibilité claire et juste de reprise de leurs locaux. Elle permettra à terme de prévenir l'accumulation de pertes difficilement soutenables. Elle contribue ainsi à préserver la stabilité contractuelle, en permettant de fournir une garantie de paiement et en encadrant les modalités en cas de résiliation par une notification formelle et datée, garantissant la transparence des opérations et la protection des droits du locataire. Elle répond ainsi à une exigence de justice contractuelle et de sécurité économique en évitant que la charge de la défaillance du locataire ne repose exclusivement sur le bailleur, et ce particulièrement dans un contexte de recrudescence massive des défaillances d'entreprises.

L'**article 1^{er}** consacre un droit de résiliation du bail commercial pour le propriétaire en cas de procédure collective. Toutefois, il ne peut prendre effet si le locataire fournit une garantie personnelle de paiement couvrant les loyers et charges postérieurs à l'ouverture de la procédure. L'**article 2** prévoit d'appliquer cette première mesure à l'ensemble des procédures collectives définies par la loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Le titre VI du code de commerce est complété par un article L. 663-5 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 663-5.* – Nonobstant toute disposition contraire, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire emporte pour le bailleur d'un bail commercial le droit de résilier ce bail.
- ③ « Toutefois, cette résiliation ne peut prendre effet si le locataire fournit au bailleur, dans un délai fixé par décret en Conseil d'État, une garantie personnelle de paiement couvrant les loyers et charges postérieurs à l'ouverture de la procédure.
- ④ « Cette garantie peut notamment prendre la forme d'un engagement personnel du ou des dirigeants de la personne morale locataire, permettant au bailleur d'exercer, en cas de défaillance, un recours sur le patrimoine personnel du dirigeant, quelle que soit la forme sociale de la société débitrice.
- ⑤ « À défaut de fourniture de la garantie dans le délai prévu, la résiliation intervient par simple notification adressée au débiteur, à l'administrateur ou au liquidateur, selon le cas. Elle prend effet à la date de réception de cette notification.
- ⑥ « Cette résiliation ne fait pas obstacle au droit du bailleur de réclamer les loyers ou indemnités échus avant sa prise d'effet.
- ⑦ « Un décret en Conseil d'État précise les modalités de mise en œuvre de la garantie, les conditions de forme et de délai de la notification, ainsi que les modalités de transmission aux organes de la procédure. »

Article 2

- ① Les articles L. 622-13, L. 631-14 et L. 641-11-1 du code de commerce sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Les dispositions du présent article s'appliquent sous réserve de l'article L. 663-5. »