



**MINISTÈRES
ÉCONOMIQUES
ET FINANCIERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE

Présentation au CNC

Sommaire

Commerce

- Simplifier les démarches pour la réalisation de certaines ventes réglementées
- Baux commerciaux
- Travaux

Aménagement commercial

- Faciliter la transformation des zones commerciales et des centres commerciaux
- Raccourcir les délais administratifs
- Toiletter certaines dispositions d'aménagement commercial dans le code de commerce
- Expérimenter en matière d'aménagement commercial

Commerce

Simplifier les démarches pour réaliser certaines ventes réglementées

Vente en liquidation (art. 5)

Avant :

- Une vente en liquidation ne pouvait être réalisée que dans 4 cas : (1) Cessation d'activité, (2) Suspension temporaire d'activité, (3) Changement d'activité, (4) Modifications substantielles des conditions d'exploitation.
- Une **déclaration préalable** devait être réalisée auprès de la mairie ;
- Un **inventaire détaillé** des marchandises concernées par l'opération de liquidation était annexé à la déclaration;
- La vente ne pouvait avoir lieu tant que le commerçant n'avait pas reçu un **récépissé** de la part de la mairie qui devait être affiché sur le lieu de la vente pendant la durée de l'opération.

Aujourd'hui :

- **Suppression de la législation sur la vente en liquidation** : ce type de vente réglementée n'existe plus.
- **Un commerçant peut organiser une vente promotionnelle de façon simplifiée** (sans déclaration préalable), en conservant son droit de revendre à perte si cela est motivé par une cessation, un changement d'activité ou une activité saisonnière.
- Les services de l'Etat continuent à disposer de moyens de **surveillance et de régulation des pratiques commerciales et en particulier des ventes promotionnelles**.

Entrée en vigueur immédiate
Décret en Conseil d'Etat à prendre (toiletage)

Vente au déballage (art. 5)

Avant :

- **Sauf exemptions prévues par la loi :**
 - 1) un formulaire Cerfa devait être envoyé ou déposé à la mairie avec une copie aux services départementaux en charge de la concurrence et de la consommation ;
 - 2) lorsque la vente se déroulait sur l'espace public, une demande d'autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public devait également obligatoirement être réalisée auprès du maire.
- **Encadrement de la vente au déballage :** ces ventes ne peuvent excéder deux mois par année civile dans un même local, sur un même emplacement ou dans un même arrondissement, qu'elles aient lieu dans un espace public ou privé.

Aujourd'hui :

- **Suppression de la déclaration préalable :** il n'est plus nécessaire de remplir et de déposer un formulaire dédié à la mairie ni de prévenir les services départementaux de l'Etat avant d'organiser une vente au déballage ;
- **Maintien de l'AOT pour réaliser une vente sur le domaine public :** pour occuper une partie du domaine public, une demande d'autorisation préalable à la mairie reste obligatoire ;
- **Maintien de l'encadrement de la vente au déballage :** les ventes restent limitées à deux mois par an, dans les mêmes conditions qu'auparavant.

Entrée en vigueur immédiate
Décret en Conseil d'Etat à prendre (toiletage)

Baux commerciaux

Clarification du champ d'application du droit de préférence commercial : la définition des locaux commerciaux et artisanaux (art. 61)

Avant : *le code de commerce ne définit pas les locaux commerciaux ou artisanaux concernés par le droit de préférence dont dispose le preneur à bail en cas de vente du local occupé.*

Aujourd'hui : *une définition claire des locaux entrant dans le champ du droit de préférence commercial et respectueuse de l'intention du législateur lors de la création de ce droit. Une définition applicable aux mutations intervenant après la promulgation de la loi.*

Inconvénients :

- Non-respect du droit de préférence commercial au détriment du locataire ;
- Allongement de la durée des opérations de vente pour effectuer une purge par précaution, en cas d'incertitude sur l'application de ce droit ;
- Risque accru d'annulation des ventes réalisées pour non-respect de ce droit et d'engagement de la responsabilité des professionnels du droit intervenant dans le cadre de ces opérations (ex : notaire ; avocats etc..).

Avantages :

- **Faciliter l'application et le respect du droit de préférence** pour les parties : propriétaire bailleur, futur acquéreur, preneur à bail du local grâce à une identification plus facile des locaux commerciaux et artisanaux concernés ;
- **Réduire la durée de certaines transactions** de plusieurs semaines, en évitant les purges de précaution effectuées par les notaires, en cas d'incertitude quant à l'existence d'un droit de préférence commercial.

Consécration d'un droit à la mensualisation du loyer commercial (art. 62, I, 2°)

Avant : *Lors de la prise à bail, le montant et les modalités de versement du loyer commercial sont assez librement déterminés par les parties. Cette situation a conduit à ce que les commerçants ou artisans locataires versent à leur bailleur, au début de chaque trimestre, trois mois de loyer en une seule fois.*

Inconvénients :

- Le loyer commercial représente une part non négligeable dans le chiffre d'affaires des commerçants ou artisans locataires en particulier pour ceux qui démarrent leur activité. Il constitue une importante sortie de trésorerie.
- La mise en place de la mensualisation n'est pas suffisamment proposée aux locataires voire parfois refusée (hors période Covid-19)

Aujourd'hui : *la mensualisation du loyer commercial est de droit lors que le preneur en fait la demande, sous réserve de l'absence d'arriérés de loyer ou de charges le concernant (absence totale ou contestation pendante).*

Avantages :

- Une avancée conforme au consensus trouvé dans le cadre de **l'Accord de place**
- **Une facilitation de l'installation du maintien des commerçants et artisans locataire** en limitant les sorties importantes de trésorerie liées à la location du local.
- **Une mensualisation applicable aux baux en cours**, dès la prochaine échéance de paiement suivant la demande.
- **Un dispositif sans incidence** sur le terme de l'obligation de payer **et sur les modalités de facturation retenues.**

Plafonnement des garanties exigées pour la prise à bail d'un local commercial ou artisanal (art. 62, I, 4°, al. 1er)

Avant : *le montant des garanties exigées lors de la conclusion d'un bail commercial (dépôt de garantie, garantie autonome, cautionnement) est librement déterminé par les parties, souvent en tenant compte des usages du secteur. Dans certains cas, le montant couvert excède trois mois de loyer pour atteindre 6 à 9 mois de loyer.*

Inconvénients :

- L'impact de cette situation sur la trésorerie des commerçants et artisans locataires est non négligeable.

Aujourd'hui : *le montant des sommes ou valeurs de chaque bien, titre, engagement ou garantie exigé pour la prise à bail d'un local commercial ou artisanal au sens de l'article L. 145-32-1 du code de commerce , ne peut excéder un trimestre de loyer.*

Avantages :

- Cette avancée, qui va au-delà de consensus trouvé dans l'accord de place facilitera l'installation des commerçants et artisans locataires. Elle évitera les pratiques excessives en particulier dans la fixation du dépôt de garantie.
- Une mise en œuvre progressive : le plafonnement des garanties ne s'appliquera **qu'aux baux conclus ou renouvelés à compter de la promulgation** de la loi.
- **/!** Contrairement à celui adopté à l'AN, le texte final ne fait pas référence à un plafonnement du montant cumulé des garanties.

Encadrement de la restitution, au preneur, des garanties souscrites en fin de bail (art. 62, I, 4°, al. 2 et 3)

Avant : *le code de commerce n'encadrait pas les modalités de restitution du dépôt de garantie en fin de bail, y compris en cas de cession du local, laissant ainsi aux juridictions le soin de préciser les règles applicables dans le sens des texte.*

Inconvénients :

- Après la fin du bail, **la restitution du dépôt de garantie intervenait parfois tardivement**, sans que ce long délai ne soit justifié ;
- **La restitution du dépôt de garantie était parfois difficile voire impossible** en cas de cession du local loué faute d'information sur l'ancien propriétaire-bailleur : en cas de vente d'un local loué, la restitution du dépôt de garantie au commerçant locataire, incombait uniquement au propriétaire bailleur originel (règle jurisprudentielle).

Aujourd'hui : *(i) le montant du dépôt de garantie doit être restitué dans un délai de trois mois maximum à compter de la remise des clés déduction faite des sommes restant dues au bailleur. (ii) Si le bailleur a reçu d'autres garanties impliquant une restitution au preneur, cette restitution est à réaliser dans un délai de 6 mois maximum. (iii) **En cas de cession du local loué**, l'obligation de restituer le dépôt de garantie pèse désormais **sur le dernier propriétaire-bailleur**.*

/!\ L'entrée en vigueur de ces nouvelles règles est différée pour permettre aux parties de s'adapter.

Avantages :

- **Simplifier les démarches** des commerçants-locataires qui quittent leurs locaux ;
- **Favoriser les rentrées de trésorerie** liées au financement du local commercial ou artisanal.

Sécurisation des clauses « tunnel » pour la révision du loyer commercial (art. 62, I, 3°)

Avant : *la position des juridictions judiciaires limite fortement la possibilité pour les parties au bail commercial d'y insérer des clauses tunnel, en estimant, bien souvent, irrégulières, les clauses qui limitent leurs effets à des variations de l'indice des loyers commerciaux, au visa des dispositions du code de monétaire et financier ou du code de commerce.*

Inconvénient :

- Cet état du droit était source d'insécurité juridique pour les bailleurs et preneurs à bail de locaux commerciaux ou artisanaux.

Aujourd'hui : *les parties au bail commercial sont autorisées à insérer dans leur contrat, des clauses visant à encadrer, à la hausse et à la baisse - dans les mêmes proportions - la révision du loyer en limitant la variation de l'indice des loyers commerciaux.*

Avantage :

- Une avancée conforme au consensus trouvé dans le cadre **de l'Accord de place ;**
- **Un regain de souplesse contractuelle** attendu par les bailleurs et les preneurs.

Encadrement des conditions de suspension des effets de la clause résolutoire pour non-paiement des loyers commerciaux et d'octroi des délais de paiement (article 63)

Avant : *lors de la mise en œuvre de la clause résolutoire afin de résilier le bail, le juge pouvait être saisi d'une demande d'octroi de délai de grâce par le locataire défaillant. Pour statuer sur cette demande, le juge devait prendre en compte non seulement les besoins du bailleur créancier mais également, la situation du locataire débiteur.*

Inconvénients :

- En pratique, le pouvoir souverain des juges du fond dans l'appréciation de la demande de délais de grâce ne permettait pas toujours d'obtenir une décision reflétant un parfait équilibre entre les différents intérêts en présence.
- Cette situation pouvait pénaliser les bailleurs, dont le local demeurerait loué, sans réel garantie d'un paiement intégral et durable du loyer.

- **Aujourd'hui :** *les conditions pour l'octroi des délais de paiement et la suspension de la clause résolutoire sont mieux encadrées : elles sont désormais conditionnées à la satisfaction de deux critères cumulatifs plus stricts permettant d'apprécier la situation du preneur : (i) le preneur doit être en capacité de régler sa dette locative et (ii) de reprendre le versement intégral du loyer courant avant la date de la première audience.*

Avantages :

- **Une avancée conforme** au consensus trouvé dans le cadre de l'Accord de place ;
- **Une renforcement dans la lutte** contre les situations d'impayés ;
- **Une application rapide :** ces nouvelles exigences s'appliquent aux demandes de suspension introduites à compter de l'entrée en vigueur de la loi de simplification

Aménagement commercial

Faciliter la transformation des zones commerciales et des centres commerciaux

Travaux sur site (art. 64, 1°)

Entrée en vigueur : 28 mai 2026

Avant : *En cas de travaux de modernisation d'un magasin, fermeture du magasin ou demande d'une AEC pour exploiter un magasin temporaire*

- Perte de CA
- Délais de procédure
- Risque contentieux
- Risque d'abandon d'opérations

Aujourd'hui : *exonération d'AEC pour exploitation temporaire (si absence de changement de secteur d'activité, d'augmentation de la sv et d'artificialisation des sols)*

- Pour le transfert temporaire (- 5 ans) d'un commerce
- Dans le cadre d'un projet de transformation d'une ZAE
- Facilite les opérations PTZC

Secteurs d'intervention périphériques d'ORT (art. 70)

Entrée en vigueur : 28 mai 2026

Avant : *nécessité de demander une AEC pour transférer un magasin*

- Contrainte pour la transformation des zones commerciales
- Délais de procédure
- Risque contentieux
- Risque d'abandon d'opérations

Aujourd'hui : *exonération d'AEC pour transférer un commerce (si absence de changement de secteur d'activité, d'augmentation de la sv et d'artificialisation des sols)*

- Dans un secteur d'intervention entrée de ville identifié en ORT
- De manière permanente
- Facilite les « opérations tiroirs » et la réorganisation foncière

Modernisation des centres commerciaux (art. 64, 2°)

Entrée en vigueur : 28 mai 2026

Avant : *nécessité de demander une AEC pour les opérations de réorganisation des cellules commerciales des ensembles commerciaux*

- Contrainte pour la modernisation des centres commerciaux
- Délais de procédure
- Risque contentieux
- Risque d'abandon d'opérations

Aujourd'hui : *exonération de demande d'AEC pour déplacer des magasins (si absence de changement de secteur d'activité, d'augmentation de la sv et d'artificialisation des sols)*

- Facilite les opérations de réorganisation dans les ensembles commerciaux

Division de la surface de vente d'un magasin (art. 69)

Entrée en vigueur : 28 mai 2026

Avant : *nécessité de demander une AEC pour diviser la sv d'un magasin (= création ensemble commercial)*

- Contrainte pour l'adaptation des magasins existants
- Délais de procédure
- Risque contentieux
- Risque d'abandon d'opérations

Aujourd'hui : *exonération de demande d'AEC pour transformer un magasin en plusieurs (si absence de changement de secteur d'activité, d'augmentation de la sv)*

- Facilite les opérations de cession d'une partie de la sv d'un magasin à d'autres exploitants
- Optimise l'usage du foncier sans artificialisation des sols
- Adaptation de l'offre aux besoins

Expérimenter en matière d'aménagement commercial

Expérimentation aménagement commercial : prolongation et simplification (art. 66)

Entrée en vigueur : 28 mai 2026

Avant : *la loi 3DS a créé une expérimentation en aménagement commercial : suppression des avis CDAC pour les territoires « GOU » dotés d'un Scot et PLUI modifiés pour intégrer les dispositions du code de commerce*

- Pas d'expérimentateur
- Obligation de modifier Scot et PLUI contraignante
- Délais échus (délibération EPCI avant 2025)

Aujourd'hui : *l'expérimentation est prolongée et simplifiée*

- Prolongation de 3 ans (2031)
- Suppression de l'obligation de modification du PLUI et Scot
- Suppression de l'obligation de relever d'une GOU

Raccourcir les délais administratifs

Justification renforcée de l'intérêt à agir (art. 64, 3°)

Entrée en vigueur : 28 mai 2026

Avant : « tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet » peut faire un recours CNAC

- 35% des projets examinés par les CDAC font l'objet de recours
- 90 % des recours sont le fait de tiers concurrents
- Ralentissement de la procédure

Aujourd'hui : le tiers requérant doit prouver que son activité au sein de la zone de chalandise est affectée de manière « directe et significative »

- Limite les recours dilatoires (20%)
- Accélère la délivrance de l'AEC et l'ouverture du magasin

Justification renforcée des refus CNAC (art. 64, 4°)

Entrée en vigueur : 28 mai 2026

Avant : *sélection des critères majeurs de refus des projets sur la base des 13 critères du L. 752-6*

- La CNAC se prononce uniquement sur les critères les plus pertinents
- En cas de réexamen, des critères non examinés peuvent être soulevés

Aujourd'hui : *intégralité des motifs de refus sur la base des 13 critères*

- La CNAC ne peut soulever de nouveaux critères en cas de réexamen : évite les refus successifs
- Accélération du projet

Déclaration de travaux en ERP (art. 71)

Entrée en vigueur : par décret d'application

Avant : *autorisation de travaux (ERP) nécessaire pour les magasins situés dans les centres commerciaux*

- Procédure de 4 mois
- Ralentissement de l'ouverture des commerces

Aujourd'hui : *autorisation remplacée par une déclaration de travaux pour les établissements de moins de 300 m² disposant d'un système d'extinction*

- Accélère les procédures et l'ouverture des commerces
- Exigences en matière d'accessibilité et de sécurité maintenues

Toiletter certaines dispositions d'aménagement commercial dans le code de commerce

Suppression de la notification des contrats (art. 65)

Entrée en vigueur : 28 mai 2026 (ne crée pas d'effet en l'absence de décret d'application de la précédente disposition)

Avant : *obligation de notifier les contrats en matière d'aménagement commercial au préfet et à la chambre régionale des comptes*

- Objectifs de lutte contre la corruption

Aujourd'hui : *suppression de la disposition*

- Dispositions de lutte contre la corruption autres déployées par l'Agence française anticorruption
- Mesure de toilettage du code de commerce

Retrait des chambres consulaires des CDAC (art. 68)

Entrée en vigueur : 28 mai 2026 (ne crée pas d'effet au regard de décision de la CJUE)

Avant : *retrait des chambres consulaires des CDAC (CJUE : non-conformité avec la directive service)*

- Dispositions réglementaires prises (décision CE)
- Instruction aux préfets donnée

Aujourd'hui : *suppression de la mention des chambres consulaires dans la composition des CDAC*

- Mise en cohérence partie législative et partie réglementaire du Code de commerce

Merci de votre attention

Direction générale des Entreprises

Au service de la compétitivité
des entreprises

#DGEntreprises

DGE
Accélérer l'économie
de demain !

→ www.entreprises.gouv.fr

X    @DGEntreprises