

Baux commerciaux : la loi de simplification de la vie économique rebat les cartes

Sous couvert de simplification, le titre X « Simplifier le développement des commerces » de la loi votée les 14 et 15 avril 2026 redistribue, en réalité, les équilibres du statut des baux commerciaux.

Mensualisation du loyer érigée en droit, plafonnement des garanties, transmission de plein droit du dépôt de garantie à l'acquéreur, validation encadrée de la clause « tunnel », clause résolutoire aiguisée : derrière l'affichage d'un rééquilibrage négocié entre bailleurs et preneurs, le curseur penche nettement du côté du locataire. Issu de l'accord conclu le 30 mai 2024 entre les principales fédérations de bailleurs et de preneurs, le texte a été adopté dans les mêmes termes par les deux chambres. Une précision d'emblée : l'interdiction de refacturer la taxe foncière au preneur, un temps envisagée, n'a pas passé la rampe du vote définitif. La répartition des charges prévue à l'article R.145-35 du Code de commerce demeure donc inchangée. Quels sont donc, en matière de bail commercial, les apports véritables de cette loi dite de « simplification » ?

Droit de préférence : enfin une définition légale du local commercial ou artisanal

(art. L 145-46-1 du Code de commerce)

La loi Pinel du 18 juin 2014 a institué, au profit du preneur,

un droit de préférence en cas de vente des lieux loués, dès lors qu'il s'agit d'un « local à usage commercial ou artisanal ». Le législateur s'était alors abstenu de définir l'une et l'autre de ces notions. Douze ans plus tard, la lacune est comblée. Les deux définitions tant attendues sont désormais expressément énoncées :

🛒 le local à usage commercial est « tout local destiné à l'exercice, à titre principal, d'une activité de commerce de détail ou de gros ou de prestations de services à caractère commercial (...), à l'exclusion des locaux à usage exclusif de bureau et des entrepôts »,

🛠 le local à usage artisanal est « tout local destiné à l'exercice, à titre principal, d'une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État (...), à l'exclusion des entrepôts ».

Ces définitions tarissent une source classique de contentieux relative à la qualification des locaux lors de la purge du droit de préférence. Les ventes de locaux à usage exclusif de bureaux ou d'entrepôts en sont désormais incontestablement exclues. La loi lève également l'ambiguïté qui pesait sur les réserves et emplacements

attendants affectés à l'activité : ceux-ci sont expressément inclus, ce qui sécurise le traitement des locaux mixtes.

ENTRÉE EN VIGUEUR : la nouvelle disposition s'applique aux mutations postérieures à la promulgation de la loi.

Mensualisation du paiement du loyer : un droit d'ordre public pour le preneur (art. L. 145-32-1 du Code de commerce)

C'est, sans conteste, la mesure la plus emblématique du texte. Le nouvel article L. 145-32-1 du Code de commerce offre au preneur une arme efficace : il lui suffit de demander pour obtenir le paiement mensuel.

Tous les preneurs ne sont toutefois pas logés à la même enseigne. La disposition vise exclusivement les locaux « destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros ou de prestations de services à caractère commercial ou artisanal ». La formule introduit ainsi, au cœur même du statut des baux commerciaux, une segmentation inédite.

Les conséquences sont concrètes, et surtout contrastées :



⊗ locaux à usage exclusif de bureau abritant une activité purement administrative, entrepôts, locaux industriels et locaux consentis à des professionnels libéraux ayant opté pour le statut des baux commerciaux : ceux-ci demeurent, en principe, à l'écart du dispositif,

⊗ les locataires bénéficiaires d'une extension légale du statut (établissements d'enseignement, EPIC, artistes...) devraient, eux aussi, en être écartés, sauf à démontrer une activité commerciale effective,

⊗ des zones grises enfin : certains locaux monovalents, espaces de coworking..., autant de situations où l'éligibilité devra être tranchée au cas par cas.

Lorsqu'elle est applicable, la mensualisation est « *de droit lorsque le preneur (...) en fait la demande, sous réserve de l'absence d'arriérés dans le paiement des sommes dues au titre du loyer et des charges et qui n'ont pas fait l'objet d'une contestation préalable* ». La demande « *prend effet à compter de l'échéance suivante de paiement du loyer prévue par le bail* ». En revanche, le texte ne dit pas si ce paiement mensuel doit intervenir d'avance ou à terme échu. Gageons qu'en l'absence d'accord

entre bailleur et preneur, le caractère échu ou à échoir du paiement prévu par le bail s'appliquera. Le texte ne mentionne pas davantage le sort des charges et autres accessoires. Ceux-ci suivent-ils le régime du loyer ? Même si le texte ne le dit pas, c'est probable, d'autant que les baux prévoient généralement que les charges et accessoires sont payés en même temps que le loyer. Le mécanisme se déclenche donc sur simple demande : ni avenant, ni préavis, ni négociation. Le droit est verrouillé par son intégration à l'article L. 145-15 du Code de commerce : ce droit est d'ordre public, toute clause contraire étant réputée non écrite. Surtout, il s'applique immédiatement aux baux en cours : pour les bailleurs, c'est l'apport le plus significatif de la réforme, avec un impact direct et immédiat sur la trésorerie et le besoin en fonds de roulement.

La condition tenant à l'absence d'arriérés préserve le bailleur contre un preneur déjà défaillant qui tenterait de s'offrir un allègement de trésorerie. La notion de « *contestation préalable* » demeure en revanche floue : un simple courriel circonstancié suffira-t-il ? Une mise en demeure motivée sera-t-elle requise ? Aux juges du fond

de trancher. L'exigence de bonne foi devrait toutefois faire échec à toute contestation fantaisiste : celle-ci devra revêtir un caractère sérieux pour permettre au preneur d'imposer la mensualisation.

ENTRÉE EN VIGUEUR : la nouvelle disposition s'applique aux baux en cours dès la promulgation de la loi.

POINT DE VIGILANCE : la mensualisation étant désormais de droit, les bailleurs pourraient être tentés de stipuler d'emblée un paiement mensuel dans les baux à venir. La sagesse commande d'écarter cette voie, la mensualisation, fût-elle désormais de droit, ne s'appliquant pas à tous les locataires et demeurant subordonnée à des conditions.

Clause « tunnel » : une validation sous conditions (art. L. 145-38-1 du Code de commerce)

Par dérogation expresse à l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier, le nouvel article L. 145-38-1 du Code de commerce autorise désormais « *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 ou l'indexation du loyer.

Le législateur clôt ainsi un débat jurisprudentiel épineux sur la validité des clauses « tunnel » symétriques (par exemple, +/- 3 % par an) : elles sont désormais valables, à la stricte condition d'une symétrie rigoureuse. Un « tunnel » déséquilibré (+ 3 % / - 5 %, par exemple) ne satisferait pas l'exigence légale. Selon le texte, seule la clause d'un bail « des locaux à usage commercial » et se référant à l'indice des loyers commerciaux (ILC) est concernée par cette disposition. En seraient donc, en principe, exclus les baux des locaux à usage artisanal ou industriel et ceux se référant à l'indice du coût de la construction (ICC) ou à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

ENTRÉE EN VIGUEUR : Le texte est dépourvu de toute disposition transitoire expresse. L'application aux baux en cours ou, à l'inverse, aux seuls baux conclus ou renouvelés postérieurement, demeure incertaine et appelle une clarification.

POINT DE VIGILANCE : la clause « tunnel » protège le bailleur lorsque l'inflation s'emballe, mais l'expose, en miroir, à une baisse en cas de déflation. Le choix n'est en rien neutre : il appelle un arbitrage au cas par cas.

Garanties locatives : plafond, transmission et restitution (art. L.145-40 du Code de commerce)

Plafonnement à un trimestre et absence d'intérêts
L'article L. 145-40 du Code de

commerce est notamment complété par l'alinéa suivant : « Les sommes payées à titre de garantie par le preneur à bail d'un local mentionné à l'article L. 145-32-1 ne peuvent excéder le montant des loyers dus au titre d'un trimestre. Il en va de même s'agissant de la valeur des biens, titres, engagements et garanties de toute nature demandés (...) ».

Faut-il en déduire que l'ensemble des garanties cumulées remises par le preneur (dépôt de garantie, GAPD, cautionnement, nantissement...) ne pourrait excéder trois mois de loyer ? Cette lecture, séduisante pour le preneur, n'est sans doute pas exacte. Une interprétation plus rigoureuse paraît s'imposer : le plafonnement à trois mois s'applique à chaque garantie prise séparément. Le bailleur conserverait ainsi la faculté d'exiger, en sus du dépôt de garantie (lui-même limité à trois mois de loyer), d'autres garanties, chacune devant individuellement respecter ce même plafond.

Là encore, le législateur n'a pas entendu loger tous les preneurs à la même enseigne. La règle nouvelle ne s'applique qu'aux baux portant sur des locaux « destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros ou de prestations de services à caractère commercial ou artisanal », c'est-à-dire les baux dont les preneurs bénéficient du droit à la mensuration. Cette disposition revêt un caractère d'ordre public. Toute clause contraire est en conséquence réputée non écrite.

Corrélativement, les intérêts dus sur les sommes versées à titre de garantie disparaissent : l'ancienne règle de l'article L. 145-40 du Code de commerce perd l'essentiel de sa raison d'être, le plafond étant désormais ramené à un trimestre.

ENTRÉE EN VIGUEUR : ces règles ne s'appliquent qu'aux baux

conclus ou renouvelés à compter de la promulgation de la loi. Les garanties stipulées dans les baux en cours, fussent-elles disproportionnées, demeurent donc valables jusqu'au renouvellement.

Transmission au nouveau bailleur en cas de mutation

En cas de mutation des locaux, à titre onéreux ou gratuit, l'obligation de restitution du dépôt de garantie est désormais transmise de plein droit au nouveau bailleur. Cette obligation ne pèse donc plus sur celui qui l'a reçu, mais sur le nouveau bailleur (que ce dépôt de garantie ait, ou non, été transféré de l'un à l'autre). La solution tranche avec la jurisprudence antérieure, qui laissait cette obligation à la charge du vendeur, sauf remise effective des fonds à l'acquéreur.

Corrélativement, les garanties autres que numéraires (cautionnements, garanties à première demande, nantissements) deviennent caduques de plein droit, le vendeur disposant d'un délai de six mois pour restituer les documents et procéder aux mainlevées nécessaires.

En pratique, les bailleurs seront bien avisés d'insérer dans le bail, s'ils ne l'ont déjà fait, une stipulation selon laquelle, en cas de vente des lieux loués, le preneur s'engage à remettre au nouveau propriétaire bailleur une garantie équivalente à celle précédemment fournie à l'ancien bailleur, au plus tard au jour de la vente (ce qui suppose d'en informer le preneur en amont) ou dans un bref délai à compter de celle-ci, sous peine de résiliation.

ENTRÉE EN VIGUEUR : la disposition ne s'applique qu'aux mutations intervenant à l'expiration d'un délai de trois mois après la promulgation de la loi.

POINT DE VIGILANCE : les actes de vente devront désormais stipuler expressément le transfert

effectif du dépôt de garantie au profit de l'acquéreur, nouveau bailleur, directement tenu à restitution envers le preneur.

Délais impératifs de restitution

Nouveauté marquante : la loi consacre, pour la première fois dans le statut, de véritables délais de restitution :

🔄 trois mois pour le dépôt de garantie en numéraire, à compter de la restitution des clés,

🔄 six mois pour les garanties de toute autre nature.

Cette disposition revêt, elle aussi, un caractère d'ordre public, toute clause contraire étant réputée non écrite.

Le bailleur conserve toutefois la faculté d'opérer des déductions, à la double condition qu'elles soient « dûment justifiées » et qu'elles correspondent soit à des sommes restant dues, soit à des sommes dont il pourrait être tenu en lieu et place du preneur. La justification devra être précise et circonstanciée, à peine de restitution assortie d'intérêts moratoires.

ENTRÉE EN VIGUEUR : ces délais s'appliquent aux baux en cours dès lors que la remise des clés intervient à l'expiration d'un délai de trois mois après la promulgation de la loi.

POINT DE VIGILANCE : à la différence du régime des baux d'habitation issu de la loi du 6 juillet 1989, le texte n'ouvre au bailleur aucune faculté de conserver une fraction du dépôt de garantie dans l'attente de la régularisation annuelle des charges de copropriété.

Clause résolutoire : une efficacité renforcée (art.

L.145-41 du Code de commerce)

Lorsque le bailleur saisit le juge aux fins d'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paie-

ment des loyers, l'octroi de délais de paiement et la suspension des effets de la clause sont désormais subordonnés à deux conditions cumulatives :

✓ la démonstration par le preneur de sa capacité à apurer la dette locative,

✓ la reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de la première audience.

Le pouvoir d'appréciation du juge, jusqu'alors étendu, se trouve désormais enserré dans des conditions objectives : le preneur qui n'a pas repris le paiement du loyer courant ne pourra plus utilement solliciter la suspension, fût-il en mesure de démontrer une issue financière favorable à terme.

Reste à cerner deux notions-clés : celle de « reprise du versement », d'une part ; celle de « versement intégral du loyer courant », d'autre part. Le règlement d'un seul terme avant la « première audience » suffira-t-il à satisfaire la condition ? Dans l'affirmative, la sévérité apparente du texte pourrait s'éroder, en particulier lorsque les impayés sont d'un montant élevé.

ENTRÉE EN VIGUEUR : ces dispositions s'appliquent aux demandes de suspension des effets de la clause résolutoire introduites à compter de l'entrée en vigueur de la loi. Les instances en cours, lorsque la demande du preneur a déjà été formulée, demeurent régies par l'ancien régime. Peu importe, dès lors, la date de conclusion du bail ou d'introduction de l'action en résiliation : seule compte la date à laquelle la demande de suspension des effets de la clause résolutoire est formulée par le preneur.

Au-delà des contentieux qui s'annoncent, en raison notamment des diverses zones d'ombre et imprécisions légales, la loi de simplification de la vie économique ne refond pas l'architecture

du statut des baux commerciaux. Ses effets n'en sont pas moins, incontestablement, protecteurs du locataire. En desserrant l'étau du loyer trimestriel et en encadrant les garanties exigibles, la loi allège la charge financière pesant sur le preneur, au prix d'un risque locatif accru pour le bailleur, désormais tenu d'intégrer ces nouvelles contraintes. La contrepartie offerte à ce dernier est, elle, bien mince : validation conditionnée de la clause « tunnel » et efficacité renforcée de la clause résolutoire. Pour les professionnels, l'enjeu n'est donc pas seulement juridique ou technique : il est, avant tout, méthodologique. Audit et cartographie du portefeuille d'actifs (car la qualification de chacun commandant l'application ou non des règles nouvelles), refonte des matrices de baux, adaptation des procédures de gestion locative, révision des stratégies de recouvrement : autant de chantiers à ouvrir sans tarder. Ceux qui auront anticipé la réforme en tireront un précieux avantage de gestion. Ceux qui la subiront en supporteront, à coup sûr, la facture contentieuse. ●



Gérald BERREBI

Avocat au Barreau de Paris
www.berrebi-avocats.com