

Loi de simplification de la vie économique : Impact sur les baux commerciaux

Adoptée définitivement le 26 mai 2026, la loi de simplification de la vie économique introduit plusieurs évolutions notables au droit des baux commerciaux. Cette loi s'inscrit dans le prolongement de la loi PINEL et renforce encore les droits du preneur en prévoyant notamment :

- l'instauration d'un droit à la mensualisation du loyer (1.),
- la faculté d'insérer une « clause tunnel » encadrant la variation de l'indice ILC (2.),
- la refonte du régime du dépôt de garantie (3.).

Elle précise également que les bureaux et entrepôts sont exclus du champ d'application du droit de préférence, solution qui avait déjà été consacrée par une réponse ministérielle du 25 février 2021 (RM n°21155), s'agissant exclusivement des bureaux.

L'objet de la présente note est donc de présenter les principales modifications résultant de cette réforme législative et d'en appréhender les modalités d'application concrètes.

Modification n° 1

La possibilité pour le preneur de demander le paiement mensuel du loyer

Il est ajouté un article L. 145-32-1 au Code de commerce rédigé comme suit :

« 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 services à caractère commercial ou artisanal en fait la demande, sous réserve de l'absence d'arriérés dans le paiement des sommes dues au titre du loyer et des charges, qui n'ont pas fait l'objet d'une contestation préalable. Cette demande prend effet à compter de l'échéance suivante de paiement du loyer prévue par le bail ».

Il résulte de ce nouvel article que les locataires de baux commerciaux peuvent désormais imposer à leur bailleur le paiement mensuel du loyer, alors même que le contrat de bail prévoyait que le paiement était trimestriel.

Cette faculté demeure limitée, puisqu'elle n'est possible que pour un local commercial destiné à l'exercice d'une activité :

- de commerce de détail ou de gros,
- de prestations de services à caractère commercial ou artisanal.

Les bureaux, locaux d'activités et de stockage semblent donc exclus du champ d'application de cet article.

De plus, seuls les preneurs à jour du paiement de leurs loyers et de leurs charges peuvent prétendre à la mensualisation de leur loyer.

Toutefois, l'article L. 145-32-1 du Code de commerce apporte une nuance qui n'est pas neutre :

*« sous réserve de l'absence d'arriérés dans le paiement des sommes dues au titre du loyer et des charges, **qui n'ont pas fait l'objet d'une contestation préalable** ».*

Dès lors, si un locataire n'est pas à jour du paiement de son loyer ou de ses charges, il lui suffira de contester le montant de son loyer et/ou de ses charges, même abusivement, pour bénéficier du mécanisme instauré par la loi.

Attention, cette disposition est d'application immédiate et s'applique à tous les baux conclus, renouvelés ou en cours d'exécution à compter du 26 mai 2026.

Modification n° 2

La possibilité d'insérer des « clauses tunnel »

La loi de simplification de la vie économique est venue ajouter un article L. 145-38-1 au Code de commerce rédigé comme suit :

« 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 mesure ne concernerait que les baux conclus ou renouvelés à compter du 26 mai 2026 et non pas ceux en cours d'exécution à cette date.

Cet article met un terme à une controverse jurisprudentielle ancienne et évolutive.

Désormais, les « clauses tunnel » symétriques qui avaient pour objet de fixer un plancher minimum de variation de l'indice et un plafond maximum de variation de cet indice, par exemple à plus ou moins 3 % par an, sont parfaitement légales.

Toutefois et sans aucune justification particulière, les « clauses tunnel » ne sont validées que pour les activités dépendant de l'ILC, c'est-à-dire les activités de commerce ou les prestations de services à caractère commercial ou artisanal.

A contrario, on pourrait donc considérer que les « clauses tunnel » ne sont pas autorisées pour les bureaux ou les locaux d'activités.

Les contours de mise en œuvre de cet article méritent encore d'être précisés.

Modification n° 3

La refonte du régime applicable au dépôt de garantie

L'article L. 145-40 du Code de commerce est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« 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, des titres, des engagements et des garanties de toute nature demandés afin d'assurer la bonne exécution du contrat de bail. Ces sommes ne portent pas intérêt au profit du preneur à bail ».

« En cas de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux des locaux pris à bail, l'obligation de restitution au preneur des sommes payées à titre de garantie est transmise au nouveau bailleur. Le cas échéant, la mutation entraîne de droit la caducité des garanties de toute nature mentionnées au deuxième alinéa du présent article. Elle emporte l'obligation pour le cédant de restituer au preneur les documents afférents et de procéder aux mainlevées nécessaires dans un délai de six mois ».

« Les sommes payées à titre de garantie par le preneur à bail lui sont restituées dans un délai raisonnable ne pouvant excéder trois mois à compter de la remise des clés, en mains propres ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Lorsque le bailleur a reçu des garanties de toute nature mentionnées au même deuxième alinéa, il dispose d'un délai de six mois pour les restituer au preneur. A cet effet, il effectue les mainlevées et restitue au preneur tous les documents afférents à ces garanties ».

Il en résulte trois évolutions majeures, à savoir :

- un plafonnement du montant du dépôt de garantie *(i)*,
- la transmission de l'obligation de restitution du dépôt de garantie en cas de mutation *(ii)*,
- la fixation d'un délai impératif de restitution du dépôt de garantie *(iii)*.

- (i)** Le premier alinéa ajouté à l'article L. 145-40 précise que le montant du dépôt de garantie est désormais plafonné à un trimestre de loyer.

Bien qu'il s'agisse d'une pratique de marché, cette règle n'avait jamais été encadrée par le législateur.

Surtout, le plafonnement à un trimestre est étendu à « *la valeur des biens, titres, engagements et garanties de toute nature* », ce qui signifie que les cautionnements bancaires ou garanties à première demande entrent désormais dans le même plafond.

Enfin, les sommes consignées au titre du dépôt de garantie ne portent plus intérêt au profit du preneur, par dérogation expresse à l'article L. 145-40 du Code de commerce qui précisait :

« Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes ».

La règle du plafonnement du montant du dépôt de garantie qui était déjà appliquée par la plupart des bailleurs, n'est applicable qu'aux baux conclus ou renouvelés à compter du 26 mai 2026.

Les baux en cours ne sont donc pas affectés par cette règle de plafonnement.

- (ii)** Le deuxième alinéa ajouté à l'article L. 145-40 institue un nouveau régime en cas de vente des locaux loués.

Initialement, la jurisprudence retenait que l'obligation de restitution du dépôt de garantie pesait sur le bailleur qui l'avait reçue, sauf remise effective au nouveau propriétaire (Cass. 3^{ème} civ. 27 janvier 2010, n° 08-20.836).

La loi de simplification de la vie économique instaure un mécanisme inverse, puisqu'en cas de mutation, l'obligation est automatiquement transférée au nouveau bailleur, à charge pour le cédant d'organiser la transmission effective des fonds.

En contrepartie, les garanties autres (cautionnement, nantissement) deviennent caduques de plein droit, imposant au cédant de procéder aux mainlevées dans un délai de six mois.

Cette disposition modifie sensiblement la pratique des ventes d'immeubles commerciaux.

Il conviendra désormais de stipuler dans l'acte de vente le transfert effectif des dépôts de garantie en faveur de l'acquéreur, lequel sera directement tenu à restitution à l'égard du preneur.

Cette nouvelle règle s'applique aux mutations intervenant à l'expiration d'un délai de trois mois après le 26 mai 2026.

- (iii) Le troisième alinéa ajouté à l'article L. 145-40 fixe un délai de restitution des sommes payées par le preneur à titre de garantie dans un délai raisonnable ne pouvant excéder trois mois à compter de la remise des clés.

De plus, lorsque le bailleur a reçu des garanties de toute nature, mentionnées au premier alinéa, il dispose d'un délai de six mois pour les restituer au preneur. À cet effet, il effectue les mainlevées et restitue au preneur tous les documents afférant à ces garanties.

Le bail commercial ne connaissait jusqu'ici aucun délai légal de restitution du dépôt de garantie. La jurisprudence se bornait simplement à rappeler que cette restitution devait intervenir dans un « délai raisonnable » (Cass. 3^{ème} civ. 18 décembre 2013, n° 12-25.122)

Ce dispositif rapproche sensiblement le régime du bail commercial de celui applicable au bail d'habitation (article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) et offre une voie d'action judiciaire simplifiée au preneur en cas de rétention injustifiée du dépôt de garantie par le bailleur.

Cette règle s'applique aux baux en cours d'exécution au 26 mai 2026, lorsque la remise des clés intervient à l'expiration d'un délai de trois mois après cette date.

En synthèse, les évolutions législatives ci-avant listées impliquent dans l’immédiat pour les bailleurs de revoir leurs matrices de baux commerciaux en vue des renouvellements à venir afin notamment, d’ajuster la rédaction des clauses relatives au dépôt de garantie en cohérence avec le plafonnement à un trimestre et d’anticiper contractuellement les demandes de mensualisation émanant des preneurs en prévoyant un délai de traitement et surtout, des conditions précises pour sa mise en œuvre.

Pour toute question, le cabinet Boège Avocats reste à votre écoute et vous pouvez joindre Me Clément Caron aux coordonnées suivantes :



Clément Caron

127 rue Michel Ange
75016 PARIS

clement.caron@boege-avocats.com

01.88.32.98.74

06.30.25.41.49