



JURIDIQUE

Publication de la loi de simplification de la vie économique et son impact sur les baux commerciaux

Après deux ans de procédure législative, la loi de simplification de la vie économique a été promulguée le 26 mai 2026 et publiée au Journal officiel le 27 mai 2026.

1. Nouvelle définition légale des locaux commerciaux et artisanaux

Un nouvel alinéa est inséré à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce (droit de préférence du preneur). Il définit pour la première fois légalement :

- Local à usage commercial : tout local destiné principalement à une activité de commerce de détail, de gros ou de prestations de services à caractère commercial, y compris les réserves et emplacements attenants, à l'exclusion des bureaux et entrepôts.
- Local à usage artisanal : tout local destiné principalement à une activité indépendante de production, transformation, réparation ou prestations de services (liste fixée par décret en Conseil d'État), y compris les réserves attenantes, à l'exclusion des entrepôts.

Ces définitions permettent au preneur d'exercer son droit de préférence sur l'ensemble des locaux nécessaires à son activité (principaux et accessoires) en cas de vente.

 *Applicable aux ventes intervenant après la promulgation de la loi.*

2. Droit au paiement mensuel du loyer – Ordre public

Un nouvel article L. 145-32-1 du Code de commerce crée un droit au paiement mensuel du loyer, octroyé de plein droit sur simple demande du preneur, pour les locaux commerciaux et artisanaux (bureaux et entrepôts exclus). Cette disposition est d'ordre public. Certaines exclusions sont prévues par ce texte à savoir pour les locaux à usage exclusif de bureaux, pour

les entrepôts et pour les locataires bénéficiant du statut par extension légale sans activité commerciale ou artisanale.

Condition d'exercice : l'absence d'arriérés dans le paiement du loyer et des charges non contestés. La demande prend effet à la prochaine échéance de loyer prévue au bail.

⚠ Les notions d'« arriérés » et de « contestation préalable » ne sont pas précisément définies par le texte. Des précisions jurisprudentielles seront attendues.

3. Clauses tunnels sur l'ILC – Encadrement de l'indexation

Un nouvel article L. 145-38-1 du Code de commerce consacre la validité des clauses dites « tunnels », permettant aux parties de plafonner et de plancher la variation annuelle de l'ILC retenue pour la révision du loyer pour les locaux à usage commercial. Cette disposition ne vise pas les autres indices ni les autres types de locaux.

Condition impérative : le mécanisme doit s'appliquer de manière symétrique, tant à la hausse qu'à la baisse. Les clauses d'indexation ne variant qu'à la hausse restent donc strictement interdites.

⚠ Aucune disposition transitoire n'est prévue pour les baux en cours. L'insertion d'une telle clause dans un bail existant nécessitera vraisemblablement un avenant signé par les deux parties.

4. Dépôt de garantie et autres garanties

Trois nouveaux alinéas sont introduits à l'article L. 145-40 du Code de commerce :

- Plafonnement : le dépôt de garantie est plafonné à un trimestre de loyer, sans intérêts au profit du preneur. Applicable aux baux conclus ou renouvelés après la promulgation.
- Transmission en cas de mutation : en cas de vente ou de transmission du bien (à titre gratuit ou onéreux), l'obligation de restitution du dépôt est transférée au nouveau bailleur. Applicable aux mutations intervenant plus de trois mois après la promulgation.
- Délai de restitution : le dépôt de garantie doit être restitué (en main propre ou par LRAR) dans un délai maximal de trois mois après remise des clés. Applicable aux baux en cours dont la remise des clés intervient plus de trois mois après la promulgation.

Pour les autres sûretés (cautionnement, biens, titres, etc.) : même plafond d'un trimestre, sans intérêts, applicable dès la promulgation. Le délai de restitution est porté à six mois à compter de la remise des clés. En cas de transmission, les autres garanties sont caduques de plein droit et le bailleur dispose de 6 mois pour lever les inscriptions.

5. Délais de grâce et suspension de la clause résolutoire

L'article L. 145-41 du Code de commerce est complété. Le texte porte désormais sur les clauses résolutoires (et non plus les clauses de résiliation). On constate un durcissement des conditions d'octroi par le juge de délais de paiement et de suspension de la clause résolutoire.

Trois alinéas nouveaux encadrent les conditions d'octroi de délais de paiement par le juge :

- Aucune décision passée en force jugée constatant ou prononçant la résiliation ne doit avoir été prise.
- Le preneur doit démontrer sa capacité à apurer l'intégralité de sa dette.
- Il doit reprendre le versement intégral du loyer courant avant la première audience.

 *Applicable aux instances introduites à compter de la promulgation de la loi.*

➤ [Loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique](#)