



JURIDIQUE

Loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique

Bail commercial

Par Maître Catherine HENNEQUIN

Avocat à la Cour et membre
du Think tank du droit immobilier

I) Mensualisation du loyer

Création de l'article L.145-32-1 du Code de commerce :

« 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. »

Cette disposition est applicable aux baux en cours au 26 mai 2026.

II) Indexation

L'article L.145-38-1 du code de commerce dispose dorénavant :

« 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. »

Les clauses d'échelles mobiles peuvent dorénavant être encadrées à la hausse et à la baisse, dans des propositions identiques.

Tout porte à penser que ce dispositif s'appliquera aussi bien aux mécanismes de révision triennale et de révision en cas de variation de plus de 25% du loyer par le jeu de l'indexation (évoqués dans l'article), qu'au mécanisme plus courant d'indexation annuelle du loyer par le jeu de la clause d'indexation.

III) Garanties

L'article L.145-40 du code de commerce est complété par un dispositif de plafonnement du dépôt de garantie et des garanties « *de toute nature* » demandés au preneur à un trimestre de loyer pour les baux portant sur des locaux éligibles à la mensualisation :

« 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. »

Cette disposition s'applique aux baux conclus ou renouvelés à compter du 26 mai 2026.

En l'état de ce texte, il convient à mon sens de considérer que d'une part le dépôt de garantie doit être limité à un trimestre de loyer, et que d'autre part les autres types de garanties (garantie bancaire à première demande, caution bancaire, engagements de tiers...) doivent également être plafonnées à un trimestre de loyer.

A priori la rédaction de ce texte ne permet pas de considérer que ce plafonnement à un trimestre s'applique au montant cumulé de l'ensemble des garanties.

Interrogation : Est-ce que les clauses dites de garnissement seront considérées comme des garanties de toute nature concernées par ce plafonnement ?

L'alinéa 4 de l'article L.145-40 du code de commerce dispose en outre que le dépôt de garantie doit être restitué au preneur « *dans un délai raisonnable ne pouvant excéder trois mois à compter de la remise des clés* », et les « *garanties de toutes natures* », doivent lui être restituées dans un délai de six mois.

Aucune sanction n'est attachée à ces délais.

Cet alinéa est applicable aux baux en cours.

Enfin, l'alinéa 3 de l'article L.145-40 précité prévoit la caducité des cautionnements des « *garanties de toutes natures* » en cas de vente des locaux par le bailleur.

Il prévoit également expressément le transfert de l'obligation de restitution du dépôt de garantie à l'acheteur.

Ce sera donc à l'acheteur de l'immeuble de faire son affaire avec le vendeur de la transmission du dépôt de garantie ; il ne pourra pas demander au preneur de se retourner vers son ancien bailleur.

Cet alinéa est applicable aux mutations postérieures au 26 août 2026.

IV) Clause résolutoire

Trois alinéas, en gras ci-dessous, sont ajoutés à l'article L.145-41 du code de commerce, traitant du régime des clause résolutoires :

« Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai. Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343- 5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses résolutoires, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

L'octroi de délai de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire pour non-paiement des loyers sont, par ailleurs, conditionnés à la capacité du preneur à régler la dette locative et à la reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de la première audience.

Le présent article s'applique aux demandes tendant à la suspension des effets de la clause résolutoire introduites à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique.

Le présent article est applicable dans les îles Wallis et Futuna. »

Sur le modèle de la récente réforme intervenue en matière d'habitation, l'octroi des délais de paiement par le juge est dorénavant conditionné à la reprise du versement intégral du loyer courant avant l'audience

Les délais de paiement sont également conditionnés à la capacité de remboursement du preneur, ce qui était déjà pris en considération par les juges lorsque le bailleur s'opposait aux délais.

Cette disposition s'appliquera aux demandes de suspensions des effets de la clause résolutoire introduite à compter du 28 mai 2026.

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