

JURIDIQUE



MARIE PASTIER-MOLLET
Avocate
Barreau de Paris
Associée
Gide Loyrette Nouel



ÉTIENNE CHESNEAU
Avocat
Barreau de Paris
Associé
Gide Loyrette Nouel

Baux commerciaux

Ce que change la loi de simplification de la vie économique

Adoptée les 14 et 15 avril 2026 au terme d'un parcours parlementaire particulièrement long, la loi de simplification de la vie économique comporte plusieurs dispositions relatives aux baux commerciaux. Si le texte fait l'objet d'une saisine du Conseil constitutionnel, suspendant sa promulgation, aucune des dispositions relatives aux baux commerciaux n'est visée par ce recours. Tour d'horizon des principales mesures, qui soulèvent d'ores et déjà de nombreuses questions d'interprétation.

1 Droit à mensualisation du loyer

Le paiement mensuel du loyer est de droit lorsqu'un preneur de "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" 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".

Cette demande prend effet à compter de l'échéance suivante prévue par le bail. Cette disposition d'ordre public, dont le champ d'application comprend quelques zones grises, sera applicable aux baux en cours d'exécution à la date de promulgation de la loi. Le texte est par ailleurs silencieux sur les modalités de facturation et sur le paiement des provisions pour charges.

2 Plafonnement des garanties locatives

Pour les baux portant sur des locaux éligibles à la mensualisation (cf. point 1 ci-dessus), les sommes payées à titre de garantie par le preneur ne peuvent excéder un trimestre de loyer. La loi dispose qu'il "en va de même s'agissant de la valeur des biens, titres, engagements et garanties de toute nature demandés afin d'assurer la bonne exécution du contrat de bail".

Ce plafonnement sera applicable aux baux conclus ou renouvelés à compter de la promulgation de la loi. La rédaction du texte soulève déjà plusieurs questions d'interprétation. En particulier, le plafond de trois mois est-il applicable toutes garanties confondues ou bien au dépôt de garantie, d'une part, et aux autres garanties, d'autre part ?

3 Sort des garanties locatives en cas de vente

En cas de vente des locaux loués, "l'obligation de restitution au preneur des sommes payées à titre de garantie est transmise au nouveau bailleur" et "le cas échéant, la mutation entraîne de droit la caducité des garanties de toute nature" mentionnées au point 2 ci-dessus. Le cédant dispose de six mois pour restituer au preneur les documents afférents et procéder aux mainlevées nécessaires.

Ces nouvelles règles – qui pourraient fragiliser l'autonomie des GAPD et leur transfert automatique en cas d'asset deal, et provoquer de sérieuses difficultés, notamment lors de la vente de biens multilocataires – seront applicables aux ventes intervenant à l'expiration d'un délai de trois mois après la promulgation de la loi.

4 Restitution des garanties locatives après remise des clés

Le dépôt de garantie doit être restitué "dans un délai raisonnable ne pouvant excéder trois mois à compter de la remise des clés

[...] déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées". Les autres garanties de toute nature mentionnées au point 2 ci-dessus doivent être restituées et les mainlevées effectuées dans un délai de six mois.

Ces nouvelles règles seront applicables aux baux en cours d'exécution à la date de la promulgation de la loi, lorsque la remise des clés intervient à l'expiration d'un délai de trois mois après cette date.

5 Validité de certaines clauses d'indexation "tunnel"

La clause d'indexation encadrant "dans les mêmes proportions, à la hausse et à la baisse, la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux" (à l'exclusion de l'ILAT, donc) est expressément autorisée dans les baux commerciaux portant sur des locaux "à usage commercial". Cette disposition est d'application immédiate.

6 Précisions concernant le droit de préemption "Pinel"

Les locaux à usage exclusif de bureau et les entrepôts seront expressément exclus du champ d'application du droit de préemption prévu à l'article L145-46-1 du Code de commerce pour les ventes intervenant après la date de promulgation de la loi.

7 Abandon de l'interdiction de refacturer la taxe foncière

L'interdiction pour le bailleur de refacturer la taxe foncière au preneur d'un bail commercial, un temps envisagée par le projet de loi, a finalement été écartée du texte définitif. Une autre proposition de loi prévoit toutefois de limiter cette refacturation à 50 % du montant de la taxe foncière.

GIDE