En discussion depuis deux ans, la loi de simplification a été adoptée en deux jours, le 14 avril par l'Assemblée nationale, puis le 15 avril 2026 par le Sénat. Elle devra encore être promulguée après que le Conseil constitutionnel, saisi le 21 avril, ait statué dans le délai d'un mois de sa saisine.

Le statut des baux commerciaux est visé par les articles 24 A et 24 du Titre X « Simplifier le développement des commerces » :

La précision attendue du champ d'application du droit de préférence de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce

L'article 24 A prévoit l'ajout à l'article L. 145-46-1 d'un alinéa :

> *« Le local à usage commercial mentionné au premier alinéa du présent article s'entend de tout local destiné à l'exercice, à titre principal, d'une activité de commerce de détail ou de gros, ou de prestations de service à caractère commercial, y compris les réserves et les emplacements attenants affectés à ces activités ou ces prestations, à l'exclusion des locaux à usage exclusif de bureau et des entrepôts. Le local à usage artisanal mentionné au premier alinéa s'entend de 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, y compris les réserves et les emplacements attenants affectés à cette activité à l'exclusion des entrepôts. »*

Si les entrepôts avaient déjà été exclus du champ d'application du droit de préférence par la Cour de cassation dans un arrêt du 29 juin 2023 n°22-16.034 : JurisData n°2023-010539 ; Loyers et copr. 2023, comm. 135), il subsistait encore un

doute sur les locaux à usage exclusif de bureaux dans lesquels aucune activité commerciale n'est exercée.

Les locaux à usage exclusif de bureau et les entrepôts ne sont donc pas soumis au droit de préférence de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Toutefois, cet ajout n'est applicable qu'aux mutations intervenant après la date de promulgation de la loi.

Le droit de demander le paiement mensuel des loyers

L'article 24 2° ajoute un article 145-32-1 ainsi rédigé :

> *« 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 et 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. »*

Le droit de demander le paiement mensuel des loyers ne bénéfice donc pas à tous les locataires.

Il n'est ouvert qu'au preneur :

- 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. Sont donc exclus les locaux à usage exclusif de bureaux et les entrepôts,
- Qui est à jour du paiement de ses loyers et charges et qui ne les a pas contestés.

> Ainsi, un preneur qui contesterait le montant des charges qui lui sont refacturées, même à juste titre, ne serait pas éligible à la mensualisation. Se pose également la question du preneur qui après avoir bénéficié de la mensualisation, contesterait le loyer ou les charges. Perdrait-il le bénéfice de ce droit ?

Le preneur doit en faire la demande, sans qu'il soit précisé le formalisme, mais il est fortement conseillé l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, afin que la mensualisation entre en vigueur à l'échéance suivante.

Afin d'éviter les clauses que les bailleurs pourraient être tentés d'insérer dans les baux type afin de faire renoncer les preneurs à la mensualisation du paiement des loyers, le législateur a pris la précaution d'ajouter ce nouvel article dans l'énumération de l'article L. 145-15 réputant ainsi non écrites toutes les clauses contraires.

Ce texte ne devrait pas modifier les échéances de paiement des loyers qui devraient pouvoir demeurer trimestrielles avec la faculté de règlement mensuel. A défaut, le montant du dépôt de garantie non soumis à intérêt serait impacté puisque le bailleur détiendrait alors plus de deux termes d'avance.

Cet article est applicable aux baux en cours d'exécution à la date de la promulgation de la loi.

La validation de clauses « tunnel »

Entrée dans la pratique après l'exclusion de certains preneurs du bénéfice du plafonnement à 3,5 % de l'augmentation de l'indice ILC, les clauses d'indexation dite « tunnel » sont donc validées par l'insertion d'un article L. 145-38-1 du Code de commerce :

> *« 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. »*

Son champ d'application est toutefois plus large que les clauses d'indexation puisqu'il vise l'article L. 145-38 du Code de commerce, de sorte qu'il serait désormais possible d'encadrer également la révision triennale légale par un encadrement de la variation annuelle de l'ILC…

Bien que l'entrée en vigueur de cet article ne soit pas précisée, il ne devrait concerner que les baux conclus ou renouvelés à compter de la promulgation de la loi.

La limitation des garanties

L'article L. 145-40 du Code de commerce est 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 afin d'assurer la bonne exécution du contrat de bail. Ces sommes ne portent pas intérêt au profit du preneur à bail. »*

Ainsi, le montant des sommes détenues par le bailleur au titre du dépôt de garantie

ne pourra excéder un trimestre de loyer.

Cet ajout pourrait poser des difficultés lorsqu'il est stipulé que le loyer est payable trimestriellement et à terme échu et que le dépôt de garantie correspond à six mois de loyers, ce qui est conforme au premier l'alinéa de l'article L. 145-40 du code de commerce qui permet au bailleur de détenir deux termes de loyers d'avance.
Même si le paiement des loyers à terme échu est relativement rare, il n'a pas totalement disparu dans la pratique, et cet ajout pourrait donc entrainer sa disparition pure et simple et contraindre certains bailleurs à revoir les modalités de paiement des loyers lors des renouvellements en adoptant un loyer payable trimestriellement et d'avance si le dépôt de garantie devait être réduit à 3 mois.

Les autres garanties qui peuvent être exigées par les bailleurs, qu'il s'agisse des cautions bancaires ou non ou les garanties autonomes à première demande, sont aussi limitées à un trimestre de loyer.

Ce texte a fait l'objet de plusieurs versions. En effet, le projet de texte de l'Assemblée nationale adopté en première lecture visait : *« les sommes payées à titre de garantie par le preneur […] qu'elles soient versées ou fournies par des tiers »*, ce qui impliquait que toutes les garanties confondues étaient limitées à trois mois.

Le texte adopté laisserait plutôt entendre que le bailleur peut toujours exiger un dépôt de garantie et une garantie complémentaire, chacune étant limitée à trois mois.

Cet alinéa est applicable aux baux conclus ou renouvelés à compter de la promulgation de la loi.

La transmission de l'obligation de restitution du dépôt de garantie à l'acquéreur de l'immeuble et la caducité des autres garanties en cas de mutation des locaux

Il est ajouté un deuxième alinéa à l'article L. 145-40 du Code de commerce :

« 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 entraine de droit la caducité des garanties de toutes nature mentionnées au deuxième alinéa. 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.»

En cas de mutation, le dépôt de garantie devra donc être transmis à l'acquéreur par le vendeur, lequel devra également dans un délai de six mois restituer au preneur les autres garanties qu'il détiendrait qui deviendraient alors caduques.

Se pose néanmoins la question de savoir.

Cet alinéa est applicable aux mutations intervenant à l'expiration d'un délai de trois mois après la promulgation de la loi.

Le délai de restitution des garanties après la remise des clés

Un dernier alinéa est ajouté à l'article L. 145-40 du Code de commerce :

> *« 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 main propre 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 lieu et place du preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. 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 bailleur doit donc restituer dans :

- un délai de trois mois de la remise des clés le dépôt de garantie, déduction des sommes restant due ou des sommes qui pourrait être due à condition qu'elles soient justifiées
- un délai de six mois de la remise des clés, les autres garanties.

Cet alinéa s'applique aux baux en cours d'exécution à la date de la promulgation de la loi lorsque la remise des clés du local pris à bail intervient à l'expiration d'un délai de trois mois après la même date.