

# AVIS D'EXPERT

## Bail commercial : la réforme est là

**Immobilier professionnel.** Après deux ans de navette parlementaire, la loi de simplification de la vie économique bouleverse plusieurs piliers du statut des baux commerciaux. Le point sur les quatre mesures clés.

**BARREAU DE  
DIJON  
AVOCATS**



PAR ME NATHALIE DROUHOT, MEMBRE DE L'ORDRE DES AVOCATS DE DIJON.

Déposé en Conseil des ministres le 24 avril 2024, le projet de loi portant simplification de la vie économique a connu un parcours législatif semé d'embûches. Adopté par le Sénat en octobre 2024, puis par l'Assemblée nationale en juin 2025 dans une version divergente, le texte a nécessité la réunion d'une commission mixte paritaire le 20 janvier 2026, avant que la loi ne soit finalement votée par les deux chambres les 14 et 15 avril 2026. Son Titre X, intitulé « Simplifier le développement des commerces », modifie en profondeur les règles applicables aux baux commerciaux, codifiées aux articles 24 A et 24 du texte. Ces dispositions s'inscrivent dans la continuité de la loi Pinel du 18 juin 2014 et poursuivent le même objectif : rééquilibrer le rapport contractuel entre bailleurs et preneurs, au bénéfice principal des commerçants et artisans locataires. Quatre évolutions méritent plus particulièrement l'attention.

### MENSUALISATION DU LOYER : UN DROIT IMPÉRATIF

C'est la mesure la plus attendue par les commerçants. La loi crée un nouvel article L. 145-32-1 au sein du Code de commerce, qui consacre au bénéfice du preneur un droit à la mensualisation du paiement du loyer. Jusqu'alors, la périodicité relevait entièrement de la liberté contractuelle. En pratique, la quasi-totalité des baux stipulait un règlement trimestriel et d'avance - modalité imposant aux preneurs d'immobiliser l'équivalent de trois mois de loyer à chaque échéance.

Désormais, tout preneur exploitant un local à usage de commerce de détail, de commerce de gros ou de prestations de services à caractère commercial ou artisanal peut, par simple demande adressée à son bailleur, exiger le passage à un règlement mensuel. Deux conditions cumulatives encadrent ce droit : le preneur doit être à jour du



paiement des loyers et charges, et aucun arriéré ne doit faire l'objet d'une contestation préalable. La demande prend effet à compter de l'échéance suivante prévue par le bail. La disposition est d'ordre public, toute clause contraire sera réputée non écrite, et elle s'applique aux contrats en cours. Les activités industrielles et les locaux à usage exclusif de bureaux sont expressément exclus du champ d'application.

### PLAFONNEMENT DU DÉPÔT DE GARANTIE

La loi réforme le régime du dépôt de garantie en complétant l'article L. 145-40 du Code de commerce. Elle pose un principe simple : les sommes versées à titre de garantie ne peuvent excéder le montant des loyers dus au titre d'un trimestre. Jusqu'ici, aucune disposition légale ne plafonnait ce montant. Si la pratique se stabilisait généralement à trois mois, certains bailleurs exigeaient jusqu'à six, voire douze mois de loyers lors de la conclusion du bail.

La loi introduit également une règle protectrice : en cas de mutation à titre onéreux ou gratuit des

locaux loués (vente, donation, succession), l'obligation de restitution du dépôt de garantie est transmise de plein droit au nouveau bailleur. Cette disposition met fin à une pratique préjudiciable aux preneurs qui, pour récupérer leurs fonds, pouvaient se retrouver à poursuivre un bailleur cédant devenu insolvable. S'agissant de l'application dans le temps : le plafonnement ne concerne que les baux signés ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la loi ; la transmission de l'obligation de restitution au nouveau bailleur s'appliquera aux mutations intervenant trois mois après sa promulgation.

### INDEXATION : CONSÉCRATION LÉGALE DE LA CLAUSE DE TUNNEL

La loi valide expressément les clauses dites « de tunnel » encadrant la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), en insérant un nouvel article L. 145-38-1 au sein du Code de commerce. Ces clauses, qui plafonnent et/ou planifient les hausses et baisses de loyer lors des révisions triennales, alimentaient jusqu'alors un contentieux abondant. Certaines décisions de justice les admettaient lorsque

les variations étaient symétriques ; d'autres les rejetaient au motif d'une atteinte au principe de réciprocité posé par l'article L. 145-38.

La consécration légale met fin à cette insécurité et offre aux parties un outil de stabilisation contractuelle, particulièrement utile depuis les pics inflationnistes de 2022-2023 où l'ILC a dépassé 5% annuels. Bailleurs comme preneurs ont désormais intérêt à négocier ce mécanisme lors de la conclusion ou du renouvellement des baux.

### CLARIFICATION DU DROIT DE PRÉFÉRENCE

Enfin, l'article 24 A précise la notion de « local à usage commercial ou artisanal » pour l'application du droit de préférence institué par l'article L. 145-46-1 depuis la loi Pinel. Ce droit, reconnu d'ordre public par la Cour de cassation (Cass. 3e civ., 28 juin 2018, n° 17-14.605), avait donné lieu à de nombreux litiges portant sur son périmètre exact, s'agissant notamment des bureaux et des entrepôts.

La loi insère désormais une définition légale : est un local commercial tout local destiné, à titre principal, à l'exercice d'une acti-

tivité de commerce de détail ou de gros, ou de prestations de services à caractère commercial, y compris les réserves et emplacements attenants — à l'exclusion des locaux à usage exclusif de bureau et des entrepôts. Cette définition reprend la solution dégagée par la réponse ministérielle du 25 février 2021 s'agissant des bureaux et la position doctrinale majoritaire pour les entrepôts. La sécurité juridique lors des opérations de purge du droit de préférence s'en trouve nettement renforcée. La disposition est applicable aux mutations intervenant après la promulgation de la loi.

### EN PRATIQUE...

Cette réforme marque une étape significative dans la protection des locataires commerciaux et artisanaux. Si certaines mesures plus ambitieuses (telle l'interdiction de refacturation de la taxe foncière) n'ont pas survécu aux arbitrages de la commission mixte paritaire, celles adoptées n'en demeurent pas moins substantielles et la promulgation est imminente. Propriétaires ou locataires, des aménagements contractuels sont à prévoir pour intégrer ces nouvelles règles !