

Smart Alert

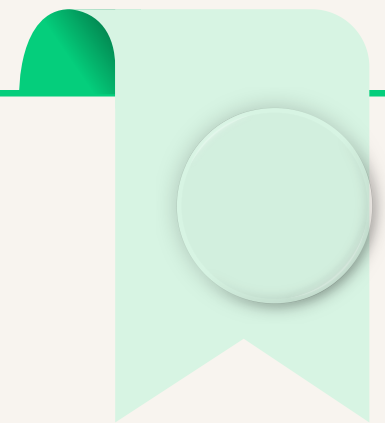
Projet de loi de
simplification de la
vie économique



17 avril 2026



Synthèse



La loi de simplification de la vie économique a été définitivement adoptée par le Sénat le 15 avril 2026, après un parcours législatif de près de deux ans (adoption au Sénat le 22 octobre 2024, à l'Assemblée nationale le 17 juin 2025, CMP le 20 janvier 2026, adoption définitive par l'Assemblée nationale le 14 avril 2026 puis par le Sénat le 15 avril 2026).

Le Titre X du texte, intitulé « Simplifier le développement des commerces », modifie substantiellement le régime des baux commerciaux sur plusieurs points majeurs. Ces mesures, portées par les articles 61 à 63 du texte définitif, touchent au droit de préemption du preneur, à la mensualisation du loyer, à l'encadrement de la révision du loyer, au régime des garanties locatives et aux clauses résolutoires.

Il convient de noter que la disposition relative à l'interdiction de refacturation de la taxe foncière au preneur, un temps envisagée, ne figure pas dans le texte voté.

Les principales mesures sont les suivantes.



Précision de la notion de « local commercial ou artisanal » pour le droit de préemption (art. 61)

L'article 61 de la version définitive du texte complète l'article L. 145-46-1 du code de commerce en insérant une définition légale du local à usage commercial et du local à usage artisanal au sens du droit de préemption du preneur.

Le local à usage commercial s'entend désormais 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 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 ».



Précision de la notion de « local commercial ou artisanal » pour le droit de préemption (art. 61)

Ces définitions sont applicables aux mutations intervenant après la promulgation de la loi.

Point de vigilance : les locaux à usage exclusif de bureau et les entrepôts sont expressément exclus du champ du droit de préemption.



Mensualisation du loyer de droit pour le preneur (art. 62, 2°)


Un nouvel article L. 145-32-1 est inséré dans le code de commerce, aux termes duquel le paiement mensuel du loyer est de droit lorsque le 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 en fait la demande, sous réserve de l'absence d'arriérés dans le paiement des sommes dues au titre du loyer et des charges n'ayant pas fait l'objet d'une contestation préalable.

La demande prend effet à compter de l'échéance suivante de paiement du loyer prévue par le bail.

Cette disposition est ajoutée à la liste des dispositions d'ordre public de l'article L. 145-15 du code de commerce, de sorte que toute clause contraire est réputée non écrite.

✓ Implication pratique :

Les bailleurs ne pourront plus imposer un paiement trimestriel à terme à échoir si le preneur demande la mensualisation.

Cette mesure, applicable aux baux en cours, modifie fondamentalement la pratique usuelle de facturation trimestrielle. 

Clause d'indexation dite « tunnel » (art. 62, 3°)

Un nouvel article L. 145-38-1 autorise, par dérogation à l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, l'insertion dans le bail de locaux à usage commercial d'une clause encadrant, dans les mêmes proportions à la hausse et à la baisse, la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux (ILC) prise en compte pour la révision du loyer en application des articles L. 145-38 et L. 145-39 du code de commerce.

Point d'attention : cette clause de lissage (ou « clause-tunnel ») doit être strictement symétrique : le plafond et le plancher de variation doivent être identiques.



Encadrement renforcé des garanties locatives (art. 62, 4^o)

L'article L. 145-40 du code de commerce est enrichi de trois nouveaux alinéas qui instaurent un régime protecteur du 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 en matière de garanties :

- Plafonnement du dépôt de garantie et des sûretés : les sommes payées à titre de garantie par le preneur ne peuvent excéder le montant des loyers dus au titre d'un trimestre. Ce plafond s'applique également à la valeur des biens, titres, engagements et garanties de toute nature demandés pour assurer la bonne exécution du bail. Ces sommes ne portent pas intérêt au profit du preneur.
- Transfert automatique en cas de mutation : en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, l'obligation de restitution des garanties est transmise au nouveau bailleur. La mutation entraîne de droit la caducité des garanties de toute nature et impose au cédant de restituer les documents afférents et de procéder aux mainlevées nécessaires dans un délai de six mois.



Encadrement renforcé des garanties locatives (art. 62, 4^o)

- Délai de restitution du dépôt de garantie : les sommes payées à titre de garantie doivent être restituées dans un délai ne pouvant excéder trois mois à compter de la remise des clés, déduction faite des sommes restant dues, dûment justifiées. Le bailleur ayant reçu des garanties de toute nature dispose d'un délai de six mois pour les restituer et procéder aux mainlevées.



Entrée en vigueur échelonnée :

- Le plafonnement des garanties s'applique aux baux conclus ou renouvelés à compter de la promulgation ;
- Le transfert en cas de mutation s'applique aux mutations intervenant trois mois après la promulgation ;
- La restitution du dépôt de garantie s'applique aux baux en cours lorsque la remise des clés intervient trois mois après la promulgation.



Renforcement des conditions de suspension de la clause résolutoire (art. 63)

L'article 63 modifie l'article L. 145-41 du code de commerce et apporte deux changements majeurs :

- Terminologie : le texte remplace les mots « de résiliation » par le mot « résolutoires », clarifiant ainsi la nature des clauses visées.
- Conditions renforcées pour l'octroi de délais de paiement : l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause résolutoire pour non-paiement des loyers sont désormais conditionnés à (i) la capacité du preneur à régler la dette locative et (ii) la reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de la première audience.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux demandes de suspension introduites à compter de l'entrée en vigueur de la loi et sont applicables dans les îles Wallis et Futuna.

✓ Impact pour les bailleurs :

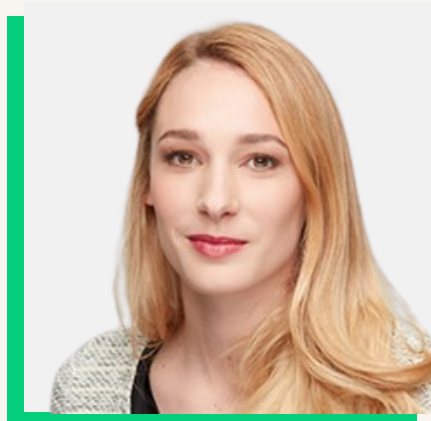
Cette mesure renforce significativement l'efficacité de la clause résolutoire en limitant les cas où le juge peut accorder des délais au preneur défaillant. Le preneur ne pourra plus obtenir de suspension sans démontrer sa capacité réelle de remboursement et sans avoir repris le paiement intégral du loyer courant. →

Nous restons à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre de ces nouvelles mesures et sécuriser vos pratiques en matière de baux commerciaux.



Géraldine Piedelièvre

Avocate associée
gpiedelievre@lpalaw.com



Typhaine Geoffroy

Avocate counsel
tgeoffroy@lpalaw.com



Marie-Lise Turpin

Avocate counsel
mlturpin@lpalaw.com



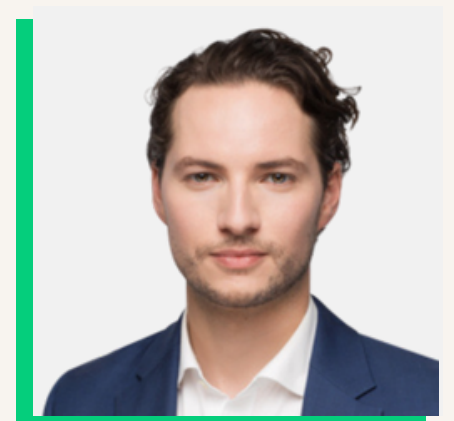
Julie Jouan de Kervénoaël

Avocate
jjouandekervenoael@lpalaw.com



Adrien Lesaffre

Avocat
alesaffre@lpalaw.com



Pierrick Mell

Avocat
pmell@lpalaw.com