

BULLETIN D'INFORMATION – BAUX COMMERCIAUX

LOI DU 26 MAI 2026 :

CE QUI CHANGE POUR LES BAILLEURS ET LOCATAIRES COMMERCIAUX

5 POINTS CLEFS A CONNAITRE

Par Maître Grégory CHERQUI
Avocat au Barreau de Paris

La loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique modifie plusieurs dispositions importantes du statut des baux commerciaux. Certaines de ces mesures sont immédiatement applicables et imposent d'ores et déjà une révision des pratiques contractuelles.



1. Le locataire peut désormais exiger la mensualisation du loyer

La majeure partie des baux commerciaux prévoient un paiement trimestriel d'avance.

Désormais, le locataire exerçant une activité de commerce de détail ou de gros ou de prestations de services à caractère commercial ou artisanal (*il faudra vérifier au passage si les « prestations de services à caractère commercial » visent certaines activités tertiaires et donc des baux à*

usage de bureaux) peut, en cours d'exécution du bail, faire valoir un droit à la mensualisation du loyer, et ce nonobstant l'exigibilité trimestrielle du loyer prévue au bail.

Le bailleur ne peut s'y opposer dès lors que :

- le locataire est à jour du paiement des loyers et charges ;
- ou bien dans le cas contraire, que les loyers et charges demeurés impayés ont fait l'objet d'une contestation préalable de la part du locataire.

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

Nonobstant l'exercice d'une telle faculté de paiement mensuel, le bailleur peut poursuivre l'envoi d'avis d'échéance trimestriels, par commodité administrative, le terme contractuel restant trimestriel.

Le texte ne prévoit aucun formalisme particulier. Il est néanmoins fortement conseillé au locataire de formaliser sa demande par lettre recommandée avec avis de réception afin de pouvoir en rapporter la preuve.

Le texte ne précise pas non plus si cette faculté de règlement mensuel, une fois exercée par le locataire, est acquise *ad vitam aeternam*.

En d'autres termes, si un locataire, à jour de ses loyers, exerce cette faculté et, quelques mois plus tard, se trouve en situation d'impayé, le bailleur peut-il lui retirer l'exercice de cette faculté pour les échéances à venir ? A priori, non, mais il existe une zone floue.

A noter que cette disposition est d'ordre public (ce qui veut dire qu'on ne peut y déroger conventionnellement) et s'applique également aux baux en cours d'exécution.



2. Dépôts de garantie et garanties locatives désormais plafonnés

Le nouvel article L.145-40 du Code de commerce limite désormais :

- les sommes versées à titre de dépôt de garantie à trois mois de loyer ;
- la valeur des biens, titres, engagements et garanties de toute nature à trois mois de loyer.

Sont notamment concernées :

- les cautions personnelles ;
- les garanties autonomes à première demande (GAPD) ;
- les cautions bancaires ;
- plus généralement toutes les sûretés destinées à garantir la bonne exécution du bail.

Il convient toutefois de souligner que la loi n'interdit pas le cumul des deux mécanismes.

Ainsi, un bailleur peut parfaitement bénéficier :

- d'un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer ;
- et d'une garantie autonome ou d'une autre sûreté représentant également trois mois de loyer.

Le plafond s'apprécie séparément pour chacune de ces catégories.

Cette réforme est d'ordre public.

Toutefois, les dispositions transitoires de la loi demeurent silencieuses quant à l'application de ce nouveau plafonnement aux garanties constituées avant son entrée en vigueur.

En l'état, et conformément au principe de non-rétroactivité de la loi, il paraît difficile de soutenir que les garanties régulièrement constituées sous l'empire de la loi ancienne seraient automatiquement réduites ou remises en cause.

Aucune disposition de la loi n'impose en effet la restitution du surplus des garanties déjà constituées ni leur mise en conformité immédiate.

La question pourrait néanmoins donner lieu à des débats doctrinaux et contentieux dans les prochains mois.



3. Dépôts de garantie et garanties locatives doivent désormais être restitués rapidement

La loi instaure pour la première fois un délai maximal de restitution des sommes et garanties détenues par le bailleur après restitution des locaux.

Le dépôt de garantie devra être restitué dans un délai maximal de trois mois à compter de la remise des clés.

Le bailleur pourra uniquement retenir :

- les sommes restant dues ;
- les sommes dont il pourrait être tenu au lieu et place du locataire ;
- à condition que ces retenues soient dûment justifiées.

Par ailleurs, lorsqu'une garantie autonome, une caution bancaire ou toute autre garantie locative a été constituée, le bailleur dispose désormais d'un délai maximal de six mois pour :

- procéder aux mainlevées nécessaires ;
- restituer les documents afférents à ces garanties.

Ces nouvelles dispositions sont d'ordre public.

4. En cas de vente de l'immeuble, les garanties locatives (hors dépôt de garantie) disparaissent

C'est probablement la réforme la plus importante pour les investisseurs et propriétaires d'actifs commerciaux.

Désormais, en cas de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux de l'immeuble :

- l'obligation de restitution du dépôt de garantie est transmise au nouveau bailleur ;
- mais les autres garanties locatives consenties au bailleur (cautions, GAPD...) deviennent caduques de plein droit.

Sont notamment visées :

- les garanties autonomes à première demande ;
- les cautions bancaires ;
- les cautions personnelles ;
- les autres sûretés consenties au profit du bailleur.

Le vendeur dispose alors d'un délai de six mois pour :

- restituer les documents afférents à ces garanties ;
- effectuer les mainlevées nécessaires.

Cette réforme rompt avec la pratique antérieure qui permettait très souvent la transmission contractuelle de ces garanties au profit des acquéreurs successifs.

En effet, en pratique, la Caution ou bien le Garant (notamment les banques) acceptaient assez souvent de mentionner dans leur engagement que ce dernier serait transmissible à l'acquéreur en cas de vente du local objet du bail.

Demain, l'acquéreur d'un immeuble commercial pourra donc se retrouver propriétaire d'un bail qui était parfaitement garanti la veille de la vente mais qui ne bénéficiera plus d'aucune sûreté le lendemain de la signature.

Les conséquences pratiques sur les audits d'acquisition et la valorisation des actifs immobiliers pourraient être considérables.

Cette disposition n'est applicable qu'aux baux conclus ou renouvelés à compter de la promulgation de la loi.

5. Les délais de paiement deviennent plus difficiles à obtenir pour les locataires

La loi modifie également l'article L.145-41 du Code de commerce relatif à la suspension des effets de la clause résolutoire.

Désormais, le locataire qui sollicite des délais de paiement devra démontrer :

- sa capacité réelle à apurer sa dette locative ;
- ainsi que la reprise du paiement intégral du loyer courant avant la première audience.

Cette réforme devrait sensiblement réduire les possibilités pour les locataires défaillants d'obtenir des délais de paiement lorsqu'aucune perspective sérieuse de règlement n'existe.

Elle renforce incontestablement la position des bailleurs dans les procédures de référé fondées sur une clause résolutoire.



Grégory CHERQUI

Avocat à la Cour

Droit des baux commerciaux et professionnels

Mandataire en transactions immobilières

Membre du réseau d'avocats Cherqui & Richemond

www.cherqui.fr

15, rue de Lübeck – 75116 Paris

Tél. 01 44 05 32 90

Palais G 400

cabinet@cherqui.fr

CHERQUI / RICHEMOND
Avocats