



COMMISSION OUVERTE
IMMOBILIER

Co-responsables : Jehan-denis Barbier et
Jean-Marie Moyse

SOUS-COMMISSION : BAUX COMMERCIAUX
Responsable : Gilles HITTINGER-ROUX

S'il te plaît, explique-moi la loi de simplification

7 juillet 2026 de 9 heures à 13 heures – Maison du Barreau

La mensualisation

par Jean-Pierre Blatter, avocat, et Emmanuel Le Roch, consultant

« *Art. L. 145-32-1.* – 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, 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 préférence

par Christine Carbonnel et Bertrand Raclet, avocats

« *Article L.145-46-1* - « Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. »

Avant le dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le local à usage commercial, au sens du premier alinéa, 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, au sens du même 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'Etat, y compris les réserves et les emplacements attenants affectés à cette activité, à l'exclusion des entrepôts. »

Le présent article n'est applicable qu'aux mutations intervenant après la promulgation de la présente loi.

La faculté du tunnel

par Davina Susini et Aymerick Antoniutti, avocats

« *Art. L. 145-38-1.* – 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. »

Le plafonnement des garanties

par Dominique Cohen-Trumer et Alain Confino, avocats

« 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, des titres, des engagements et des 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. »

La transmission et la restitution des garanties

par Marie-Laure Coquelet, Professeur Panthéon Assas et Charles-Edouard Brault, avocat

« 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 entraîne de droit la caducité des garanties de toute nature mentionnées au deuxième alinéa du présent article. 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.

« 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 mains propres 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 même deuxième alinéa, il dispose d'un délai de six mois pour les restituer au preneur. A cet effet, il effectue les mainlevées et restitue au preneur tous les documents afférant à ces garanties. »

La clause résolutoire

par Jean-Christophe Duton, Magistrat, André Jacquin et Jean-Marc Noyer, avocats

« *Art. L. 145-41.* – « L’octroi de délai de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire pour non-paiement des loyers sont, par ailleurs, conditionnés à la capacité du preneur à régler la dette locative et à la reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de la première audience.

« Le présent article s’applique aux demandes tendant à la suspension des effets de la clause résolutoire introduites à compter de l’entrée en vigueur de la loi no 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique.