



Gouache.

LES AVOCATS DE LA DISTRIBUTION



IMMOBILIER
BAUX & FONDS DE COMMERCE

SELARL RETAIL PLACES

Société d'avocats inscrite au barreau de Paris, au capital de 15.000€

Toque D0266 - RCS Paris n° 835 149 220 - TVA FR 43 835 149 220 - Société indépendante licenciée de la marque Gouache Avocats

WEBINAIRE 23 JUIN 2026



LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ECONOMIQUE

Optimisez

sans attendre la fin du mois de juin

le coût de vos locaux commerciaux

Solutions juridiques, pluridisciplinaires et numériques

À chaque étape de vos opérations de
distribution

VOS SOLUTIONS



Une expertise dédiée aux distributeurs et reconnue par le marché

Nos distinctions



«Incontournable» en droit de la franchise
«Incontournable» en droit de la distribution
«Pratique réputée» en contentieux commercial
«Forte notoriété» en droit des baux



«Trophées d'argent 2026» en droit de la distribution
«Trophées d'argent 2023» en droit de la distribution



«Trophées d'OR 2022» en droit de la distribution

«Recommandé» en droit de la concurrence et droit de la distribution



Jérôme Guillé et Stéphane Ingold, Membres du Collège des Experts de la Fédération Française de la Franchise



Jérôme Le Hec, Guillaume Gouachon et Nicolas Pchibich Membres experts de la Fédération du Commerce Coopératif et Associé (FCA)

Editeurs juridiques et médias

Les membres de l'équipe rédigent régulièrement pour les meilleurs éditeurs juridiques la documentation technique utilisée par les autres professionnels du droit



Rédacteurs du juristeur
Contrat de franchise



Lefebvre Dalloz

Bulletin Rapide de Droit des affaires
Chroniques en droit de la franchise
Encyclopédie et des formules Fonds de Commerce au Dictionnaire Permanent de droit des affaires / Broché « fonds de commerce / Encyclopédie et formules franchise du dictionnaire permanent



Chronique annuelle
droit de la franchise

Les médias nous ont identifiés comme référent en matière de droit de la franchise



Enseignement et formation

Les universités nous nomment professeurs associés et notre équipe accueille une universitaire.



Les fédérations professionnelles nous invitent à intervenir auprès de leurs adhérents





Notre implication scientifique en baux et fonds de commerce



Lefebvre Dalloz



Auteur de l'encyclopédie et des formules Fonds de Commerce au Dictionnaire Permanent de droit des affaires.

En charge de la mise à jour de l'étude fonds de commerce du dictionnaire permanent et de la rédaction d'articles hebdomadaires publiés sur le site des Editions législatives, devenues Lefebvre Dalloz.

Auteurs du broché pour les Editions législatives, devenues Lefebvre Dalloz, sur le « fonds de commerce ».

Cette parution est mise à jour et rééditée depuis 2018.



Gouache, une équipe d'avocats dédiée aux enseignes

LIEUX DE COMMERCE
(E-commerce, Baux et fonds de commerce)



Stéphane Ingold

Avocat associé de la SELARL RETAIL PLACES

Avocat au barreau de Paris depuis 2001, Stéphane INGOLD est diplômé d'une maîtrise en droit des affaires et d'un DEA en droit privé.

Il est également Médiateur, diplômé de l'IFOMENE (Institut de formation à la négociation et à la médiation), et certifié en droit collaboratif. Il est Membre du Collège des Experts de la Fédération Française de la Franchise.

Dans les premières années de son activité, Stéphane a développé des compétences variées en droit immobilier, lesquelles lui permettent de traiter des dossiers de baux commerciaux présentant des problématiques transversales (travaux, copropriété et urbanisme).

Stéphane a ensuite affiné son expertise en collaborant 7 ans au sein du cabinet CONFINO, une structure de forte notoriété, spécialisée dans le domaine de l'immobilier d'entreprise.

Depuis janvier 2018, il dirige la société RETAIL PLACES, qui sous la marque GOUACHE AVOCATS, dédie son activité aux emplacements commerciaux.

Stéphane privilégie les solutions pragmatiques dites « win-win » pour faciliter la réalisation de vos projets et dénouer les difficultés inhérentes à la vie des emplacements commerciaux.

Stéphane a intégré le classement « Décideurs » en « Droit des Baux » dans la catégorie « Pratique réputée ».

fff Fédération Française Franchise
EXPERTS
Membre du Collège des Experts de la Fédération Française de la Franchise (FFF)

Les avocats dont les images sont reproduites sont associés ou collaborateurs de sociétés d'avocats inscrites au barreau de Paris susceptibles d'être indépendantes les unes des autres et qui sont toutes bénéficiaires d'une autorisation d'exploiter la marque Gouache Avocats



Gouache, une équipe d'avocats dédiée aux enseignes

LIEUX DE COMMERCE
(E-commerce, Baux et fonds de commerce)



Nicolas PCHIBICH

Avocat associé de la SELARL Retail Places

Master à l'université de Wales

Master 2 en droit international des affaires

Titulaire d'un Master à l'université de Wales, d'un Master 2 en droit international des affaires, Nicolas PCHIBICH s'est spécialisé dans le domaine des baux commerciaux en collaborant plus de dix années au sein du cabinet BLATTER SEYNAEVE & ASSOCIES.

Travaillant en anglais et en français, rigoureux et pédagogue, recherchant en premier lieu des solutions rapides, il dispense des formations en matière de bail commercial destinées au perfectionnement de juristes d'entreprises, et rejoint en janvier 2023 le cabinet GOUACHE Avocats au pôle immobilier commercial.



Membre du Collège des Experts de la
Fédération Française de la Franchise (FFF)



Membre Expert de la Fédération
du Commerce Coopératif et
Associé (FCA)



Formateur à l'EFE (Abilways)
en matière de baux commerciaux

Les avocats dont les images sont reproduites sont associés ou collaborateurs de sociétés d'avocats inscrites au barreau de Paris susceptibles d'être indépendantes les unes des autres et qui sont toutes bénéficiaires d'une autorisation d'exploiter la marque Gouache Avocats

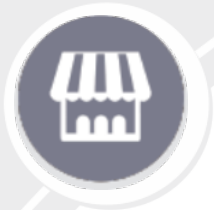


Une pratique reconnue

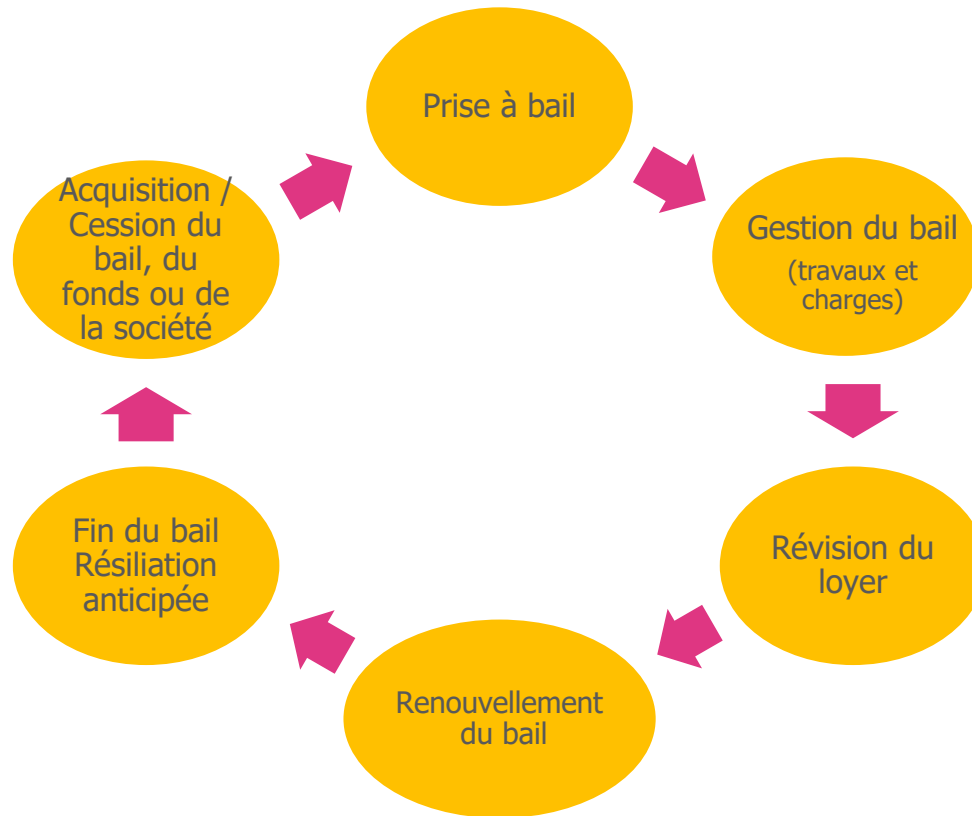
DECIDEURS
STRATEGIE FINANCE DROIT

Le cabinet Gouache Avocats est distingué dans le classement « **Immobilier- Droit des Baux** » de « **Décideurs** » dans la catégorie « **Forte notoriété** ».

Gouache Avocats, pôle immobilier, une équipe de 5 avocats dédiée aux utilisateurs de surfaces commerciales (boutiques, bureaux, logistiques, hôtels ...) pour gérer vos problématiques travaux, vos opérations de cession, vos réductions au titre des charges et loyers.



Nos solutions en baux commerciaux: vous accompagner tout au long de la vie du bail





Réduire votre loyer au juste prix

1^{ère} étape : Testeur de loyer

Testez gratuitement en ligne si votre loyer actuel est dans la fourchette des valeurs locatives « code de commerce » observées dans la zone géographique, en interrogeant la base de Colomer Expertises (plus de 50.000 références)

2^{ème} étape : Avis de valeur (690 € HT)





Optimiser les charges de vos emplacements commerciaux

Contrôle des charges refacturées par le bailleur

En partenariat avec Cristal Décisions :

Téléchargez vos pièces, nous réalisons un audit des charges refacturées par votre bailleur à 4 mains !

CRISTAL
DECISIONS



Optimiser les charges de vos emplacements commerciaux

Négocier les clauses charges liées à la performance énergétique

En partenariat avec SUNVALOR :

Audit technique : Analyse des pièces techniques (déclarations OPERAT, plan d'action EET, études énergétiques...) communiquées par le bailleur sans visite sur place.

Rédaction et négociation des clauses charges relatives aux risques EET.

SUNVALOR
Expertise Energie & Environnement



Plan

La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

1. **Le droit de préférence du locataire**
2. **La mensualisation du loyer**
3. **Le dépôt de garantie et les garanties complémentaires**
4. **La limitation de l'indexation**
5. **La refacturation de la taxe foncière au preneur ?**
6. **La clause résolutoire**



Rappel des étapes d'adoption de la Loi dite « simplification »

Initialement déposée au Sénat le 24 avril 2024, le projet de loi Simplification a fait l'objet d'importants amendements lors de son approbation par l'Assemblée le 17 juin 2025.

- Une commission mixte paritaire (CMP) a été chargée d'élaborer un compromis entre les deux Chambres du Parlement.
- Le texte établi par la CMP a été définitivement adopté le 14 avril 2026 par l'Assemblée nationale et le 15 avril 2026 par le Sénat.
- Il a fait l'objet d'un recours devant le Conseil Constitutionnel, qui a rendu sa décision le 21 mai 2026. Les dispositions relatives aux baux commerciaux n'ont pas été censurées.
- La loi a été promulguée le 26 mai et publiée au journal officiel le 27 mai 2026. Certaines de ses dispositions relatives aux baux commerciaux sont d'application immédiate aux baux en cours.

Quels étaient les objectifs affichés par le Gouvernement ?

Réduire la charge induite par les démarches administratives, revoir la relation entre l'administration et les entreprises, rationaliser la norme, faciliter les projets industriels ou d'infrastructures.



Rappel des étapes d'adoption de la Loi dite « simplification »

Certaines mesures intéressent directement la matière des baux commerciaux.

→ Selon les auteurs ou avocats pro-bailleurs, le projet de Loi adopté par l'Assemblée ne respecte pas l'accord de place signé le 3 juin 2024 par les fédérations représentatives des bailleurs et des preneurs.



LE DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATAIRE



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

1. Le droit de préférence du preneur : nouvelle définition du local commercial

La situation avant l'adoption de la Loi de simplification :

L'article L.145-46-1 du code de commerce en vigueur avant l'adoption de la Loi simplification instituait un droit de préférence au profit du locataire d'un local à usage commercial ou artisanal en cas de vente du local par le propriétaire.

Il disposait notamment :

« 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. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. [...] »



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

1. Le droit de préférence du preneur : nouvelle définition du local commercial

La situation avant l'adoption de la Loi de simplification :

Par ailleurs, l'article 231 ter du Code général des impôts dispose que :

« I. – Une taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement est perçue, dans les limites territoriales de la région d'Ile-de-France, composée de Paris et des départements de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de la Seine-et-Marne, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise et des Yvelines. [...]

III. – La taxe est due : [...]

2° Pour les locaux commerciaux, qui s'entendent des locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal ainsi que de leurs réserves attenantes couvertes ou non et des emplacements attenants affectés en permanence à ces activités de vente ou de prestations de service ; »

Cet article donne une définition fiscale des locaux commerciaux.

Toutefois, cette définition n'est pas directement applicable au régime des baux commerciaux régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce.

Le droit fiscal et le droit commercial poursuivent des objectifs différents

Ainsi, si l'article L 145-4 du Code de commerce, qui organise le congé triennal, vise les locaux de stockage mentionnés au 3° du III de cet article, c'est à titre dérogatoire.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

1. Le droit de préférence du preneur : nouvelle définition du local commercial

La situation avant l'adoption :

La portée de l'article L145-46-1 du Code de commerce suscitait néanmoins **des controverses**, en particulier concernant son application aux activités industrielles.

A cet égard, dans une **décision du 29 juin 2023 (3ème civ., n°22-16.034)**, la Haute juridiction avait une nouvelle fois rappelé que **les locaux à usage industriel étaient exclus du champ d'application de l'article L145-46-1, celui-ci ne s'appliquant qu'aux locaux destinés à un usage commercial ou artisanal :**

« L'article L. 145-46-1 du même code, créé par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dispose que 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, cette notification valant offre de vente au preneur.

***Les locaux à usage industriel se trouvant donc exclus du champ d'application de ce texte, le pourvoi pose la question de leur définition. [...]**».*



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

1. Le droit de préférence du preneur : nouvelle définition du local commercial

La Loi :

La CMP a proposé les définitions suivantes (en gras) :

*« 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** ».*



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

1. Le droit de préférence du preneur : nouvelle définition du local commercial

Nos constatations :

Le texte des Sénateurs précisait que seuls sont visés :

- Les locaux aménagés à titre principal pour l'accueil physique d'une clientèle (locaux commerciaux) ;
 - Les locaux utilisés pour la réception habituelle de la clientèle (locaux artisanaux).
- Cette modification visait explicitement à exclure du champ d'application du droit de préférence les bureaux, les entrepôts, et les locaux industriels qui ne sont pas destinés à l'accueil du public ou de la clientèle.
- L'objectif de cette clarification était de limiter les incertitudes et les contentieux sur la qualification des locaux concernés par le droit de préférence du locataire.
- Le CMP a conservé cet objectif de clarification mais retient, comme critère de distinction, l'activité exercée dans le local, alors que les sénateurs s'appuyaient sur l'aptitude des locaux à accueillir la clientèle



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

1. Le droit de préférence du preneur : nouvelle définition du local commercial

Nos constatations :

- Le texte adopté retient une définition du local commercial qui exclut expressément les locaux à usage exclusif de bureau et les entrepôts. Pour ces derniers, les preneurs ne bénéficient pas du droit de préemption.
- Ce nouveau texte n'est applicable qu'aux mutations intervenant après la promulgation de la présente loi.
- La définition du local commercial, retenue par la commission mixte paritaire, pourrait avoir un impact plus large que le seul exercice du droit de préférence.

La notion de local est déterminante de l'application du statut des baux commerciaux : l'article L. 145-1 du Code de commerce énonce dans son premier alinéa, parmi les conditions d'application du statut, celle de l'existence d'un local ou d'un immeuble, objet du bail, et dans lequel un fonds est exploité.

Pour autant, il n'y avait aucune définition juridique dans le code de commerce.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

1. Le droit de préférence du preneur : nouvelle définition du local commercial

Nos constatations :

Les définitions précises du local commercial permettent de circonscrire l'application du droit de préférence aux seuls locaux répondant à la définition.

La question se posera de savoir si cette définition du local commercial , telle que retenue par la Loi de simplification adoptée, sera transposable, plus largement, à l'applicabilité du statut des baux commerciaux.



LA MENSUALISATION DU LOYER



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

2. Paiement des loyers : la mensualisation des loyers

La situation avant l'adoption :

La loi **ne fixait pas** la périodicité du paiement du loyer dans les baux commerciaux.

Cette modalité relevait de la liberté contractuelle : bailleur et locataire négociaient et inscrivait dans le bail :

- la fréquence des paiements (mensuelle, trimestrielle, etc.)
- et le moment du paiement (à échoir ou à terme échu).

➔ Actuellement, en pratique, la grande majorité des baux commerciaux prévoient un paiement trimestriel et d'avance, ce qui représente une **charge de trésorerie importante** pour les commerçants, en particulier les petites entreprises et les indépendants.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

2. Paiement des loyers : la mensualisation des loyers

La Loi (article 62) porte création d'un article L 145-32-1 du code de commerce :

Il est institué la mensualisation et celle-ci est conditionnée à l'absence d'arriéré de paiement des loyers et charges qui n'ont pas fait l'objet d'une contestation préalable.

L'article L. 145-32-1 du code de commerce 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 »*



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

2. Paiement des loyers : la mensualisation des loyers

Nos constatations :

L'article L. 145-32-1 permet au locataire d'imposer le paiement mensuel à compter de la promulgation de la Loi, pour les baux en cours.

Il n'est pas prévu le caractère échu ou à échoir du paiement.

Les charges ne sont pas concernées.

Le locataire doit faire la demande mais il n'est pas prévu comment elle sera formée (LRAR ou acte extra judiciaire).

Le bailleur est tenu d'appliquer le loyer mensuel lors de la prochaine échéance suivant la demande.

On peut penser que la demande adressée à l'administrateur de biens sera valable.

Il n'est pas prévu de préavis avant l'échéance.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

2. Paiement des loyers : la mensualisation des loyers

Nos constatations :

Il est préférable de formuler cette demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La date de l'avis d'échéance déjà reçu par le locataire lorsqu'il formule sa demande importe peu.

C'est la date de la demande du preneur qui doit être prise en considération et celle-ci doit être notifiée avant la date d'exigibilité de la prochaine échéance.

Autrement dit, si le locataire notifie sa demande le 15 juin 2026, celle-ci prendra effet à compter du 1^{er} juillet 2026.

Si le locataire notifie sa demande le 3 juillet 2026, alors celle-ci prendra effet à compter du 1^{er} octobre 2026.

Cette disposition est **d'ordre public**.

L'article L 145-15 vise le nouvel article L 145-32-1.

Autrement dit, le bail ne pourra pas comporter de clauses contraires.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

2. Paiement des loyers : la mensualisation des loyers

Conséquences de la Loi :

→ Cette disposition était sollicitée par les fédérations représentatives des intérêts des commerçants.

En effet, elle **favorise la préservation de la trésorerie** des commerces, **facilite la gestion des flux financiers** et **rééquilibre les rapports bailleur / preneur**.

→ **Elle est applicable aux baux en cours d'exécution à la date de la promulgation de la loi, soit le 26 mai 2026.**

→ **Elle ne s'applique pas de plein droit aux preneurs titulaires d'un bail commercial.**

Elle s'applique uniquement aux preneurs qui exercent une activité commerciale (vente de marchandises au détail ou en gros ou de prestations de services à caractère commercial) **ou artisanale.**

Les locaux à usage industriel ne sont pas visés.



1. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

2. Paiement des loyers : la mensualisation des loyers

Conséquences de la Loi :

Pour bénéficier de la mensualisation, le preneur doit :

- ❖ **Être à jour dans ses paiements des loyers et charges.** Le preneur qui ne respecte pas une clause du bail autre que celle relative au loyer et aux charges (par exemple la clause destination) peut exiger un paiement mensuel.
- ❖ **En cas de retard, avoir contesté préalablement les demandes de paiement du bailleur.** Cette condition est difficile à appréhender car le texte ne définit pas la forme et la nature de la « contestation préalable ». A priori, elle ne pourra pas être postérieure à la demande de mensualisation. Le Preneur de bonne foi ne devrait pas être privé de ce dispositif.

Les bailleurs pourraient conserver leur système de facturation trimestrielle pour simplifier leur gestion (du loyer), **mais les locataires devront en toute hypothèse bénéficier d'un échancier mensuel** (cf. communiqué de presse n°1907 sur la mise en place de la mensualisation des loyers du Ministère de l'Économie des finances et de la souveraineté industrielle et numérique en date du 3 juin 2024).



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

2. Paiement des loyers : la mensualisation des loyers

Conséquences de la Loi :

La demande de mensualisation du loyer est aussi une opportunité pour provoquer une **discussion avec le bailleur**.

Elle est aussi l'occasion de renégocier votre loyer, lorsqu'il est déconnecté de la valeur locative, et vos charges lorsqu'elles ne sont pas justifiées.

Notre cabinet propose un accompagnement dédié, avec un courrier type prêt à l'emploi, pour vous faire bénéficier dès le 1er juillet de la mensualisation, et provoquer une négociation dans un esprit de médiation sur vos coûts locatifs.

En effet, après avoir sondé la valeur locative, notre cabinet peut vous accompagner pour renégocier le montant du loyer: <https://www.gouache.fr/produits/avis-de-valeur-locative/>

Il peut également vous aider à auditer vos charges dans le cadre d'une méthode structurée.

→ Découvrez dès maintenant cette nouvelle offre sur notre site :
<https://www.gouache.fr/produits/revision-des-conditions-financieres-de-votre-bail-commercial/>



LIMITATION DU DEPÔT DE GARANTIE



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

3. Dépôt de garantie : le nouveau plafond

La situation avant l'adoption :

L'article L. 145-40 du code de commerce dispose :

« Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes. »

→ Il n'y avait **pas de plafond légal au dépôt de garantie**, de sorte que le montant du dépôt de garantie est librement fixé par les parties et peut atteindre jusqu'à six, voire douze mois de loyer.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

3. Dépôt de garantie : le nouveau plafond

La situation avant l'adoption :

Un « terme de loyer » correspond à la période à l'issue de laquelle le loyer est exigible. Cette période est fixée par le contrat de bail :

- Mensuel : si le loyer est payable chaque mois, un terme = un mois.
- Trimestriel : si le loyer est payable tous les trois mois, un terme = trois mois.

En application de l'article L. 145-40 du code de commerce, deux termes de loyers signifient :

Le terme de loyer payé (s'il est payé d'avance) + un terme donné en garantie.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

3. Dépôt de garantie : le nouveau plafond

La Loi :

Le projet voté par l'Assemblée nationale le 17 juin 2025, préalablement à la convocation de la CMP prévoyait de compléter l'**article L. 145-40 du code de commerce** par les dispositions en rose ci-après :

« [...] Les sommes payées à titre de garantie par le preneur à bail d'un local mentionné à l'article L. 145 32-1 (c'est-à-dire celui organisant le paiement mensuel) , qu'elles soient versées ou fournies par des tiers, **ne peuvent excéder le montant des loyers dus au titre d'un trimestre.** Ces sommes ne portent pas intérêt au profit du preneur à bail.

*Dans le cas où le bailleur d'un bail en cours dispose de garanties de toute nature dont le montant cumulé excède le montant des loyers dus au titre d'un trimestre, **il dispose d'un délai de six mois pour restituer au preneur les montants excédentaires** ou renoncer aux garanties couvrant un montant excédentaire. Pour ce faire, il effectue les mainlevées et restitue au preneur tous les documents, y compris ceux détenus par des tiers, afférant à ces garanties.*

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.

*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. »*



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

3. Dépôt de garantie : le nouveau plafond

La Loi :

La CMP a complété l'**article L. 145-40 du code de commerce** par les alinéas en rose ci-après en supprimant le deuxième paragraphe sur la restitution dans un délai de 6 mois des montants excédentaires :

« [...] 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.**

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 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.**

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. »**



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

3. Dépôt de garantie : le nouveau plafond

Conséquences des nouvelles dispositions de l'article L 145-40 du Code de commerce :

- Le texte met en place un plafond.
- Le bailleur ne peut solliciter que trois mois de loyer à titre de garantie, **toute garanties confondues.**

Attention:

- Selon les auteurs pro-bailleurs, le texte permettrait de demander trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie et des garanties supplémentaires, dans la même limite de trois mois de loyer.
- Les garanties prises par le bailleur seraient ainsi encadrées par un double plafond.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

3. Dépôt de garantie : le nouveau plafond

Conséquences des nouvelles dispositions de l'article L 145-40 du Code de commerce :

Or, l'objectif du législateur a toujours été de placer sous le même régime, à savoir le plafond de trois mois, les sommes versées à titre de DG et les autres garanties.

Leur montant cumulé, toutes garanties confondues, ne doit pas excéder trois mois de loyer (hors taxes et hors charges).

Aucune disposition n'interdit de faire varier le dépôt de garantie et les autres garanties en même temps que le loyer afin qu'ils correspondent toujours à trois mois de loyer.

Le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêt au profit du preneur même s'il dépasse deux termes de loyer.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

3. Dépôt de garantie : les nouveaux plafonds

Champ d'application du plafonnement de l'article L 145-40 du Code de co. :

- Ces dispositions s'appliqueront aux baux conclus et renouvelés à la date de promulgation de la loi. Elles ne s'appliqueront pas aux baux en cours.
- Ces dispositions s'imposent aux preneurs à bail d'un local mentionné à l'article L145-32-1, c'est-à-dire aux preneurs qui peuvent bénéficier de la mensualisation du loyer.
- Il s'agit de dispositions d'ordre public. Le bail ne peut comporter de clause contraire.
- Aucune sanction n'est prévue, si le bailleur exige des garanties qui ne respectent pas ce plafond. Il appartiendra au preneur, dans cette hypothèse, de saisir le juge pour obtenir la mainlevée de la garantie. Le juge des référés, juge de l'évidence, pourra être saisi.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

3. Dépôt de garantie : le nouveau plafond

Difficultés d'application du plafond de l'article L 145-40 du code de commerce :

Le plafonnement risque de rendre les bailleurs encore plus exigeants dans le choix du preneur.

- Ils pourraient souscrire une assurance couvrant le risque de non-paiement des loyers et prévoir la prise en charge de cette assurance par le preneur.
- Ils pourraient proposer un bail dérogatoire de trois ans, puis dans un second temps, en l'absence d'impayés, un bail commercial.
- Ils pourraient pour les baux en l'état futur d'achèvement (BEFA) mettre en place deux contrats :

En effet, l'usage est de solliciter une GAPD de plus de trois mois, pour garantir la prise de possession des locaux par le preneur au moment de leur livraison.

Les bailleurs pourraient prévoir un contrat de construction sous conditions suspensives, avec une garantie excédant trois mois de loyer + après livraison, un bail commercial respectant le plafond de garanties.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

3. Dépôt de garantie : Transmission et obligation de restitution

La restitution des garanties et les nouvelles dispositions de l'article L 145-40 du code de commerce :

En cas de mutation des locaux pris à bail, l'obligation de restitution des garanties est transmise au nouveau bailleur – disposition d'ordre public

- S'applique aux mutations de tous les baux commerciaux en cours, intervenant à l'expiration d'un délai de trois mois après la promulgation de la loi.
- La transmission des garanties autres que le dépôt de garantie doit être prévue par la loi ou le contrat afférent à cette garantie. A défaut, ces garanties sont caduques.

En cas de départ du locataire, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai de 3 mois à compter de la remise des clés – disposition d'ordre public

- S'applique à tous les baux commerciaux 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.



I. La loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

3. Dépôt de garantie : conséquences

Conséquences de la Loi adoptée :

Cette réforme est une avancée significative pour les trésoreries des entreprises.

Elle répond à une **demande ancienne** des commerçants, relayée notamment par le Conseil National du Commerce et les associations professionnelles, qui dénonçaient depuis longtemps le **poids excessif de la trésorerie immobilisée** lors de la prise d'un bail commercial.

Elle prévoit notamment :

- ❖ **Le plafonnement du dépôt de garantie : Cela limitera l'immobilisation de trésorerie et mettra fin à la pratique des dépôts disproportionnés.**





I. La loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

3. Dépôt de garantie : conséquences

Conséquences de la Loi adoptée :

- ❖ On peut regretter la suppression de l'obligation de restitution au cours du bail en cas de garanties supérieures au plafond.
- ❖ En cas de vente du local : l'obligation de restitution du dépôt sera transférée au nouveau propriétaire, **garantissant ainsi la continuité des engagements.**
- ❖ Un délai maximal de restitution : À la fin du bail, le dépôt de garantie **devra être restitué dans un délai raisonnable**, qui ne pourra excéder **trois mois** après la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues et dûment justifiées. Cela sécurise le locataire et réduit les risques de rétention abusive par le bailleur.

Pour le bailleur, ces dispositions peuvent être considérées **comme difficilement compatibles avec celles de l'article R. 145-36 du code de commerce**, dans la mesure où le dépôt de garantie pourrait être restitué avant que la régularisation des charges de l'année N-1 ne soit faite, ce qui ne lui permettrait pas de conserver le dépôt de garantie, en cas de solde positif en sa faveur.



L'INDEXATION: LA NOUVELLE CLAUSE « TUNNEL »



I. La loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

4. L'indexation : la nouvelle clause « tunnel »

Situation avant l'adoption :

L'article L.145-38 du code de commerce dispose :

« La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentationsérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours. »



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

4. L'indexation : la nouvelle clause « tunnel »

La révision dite triennale (Art. L 145-38 du code de commerce)

Le loyer peut être révisé à la valeur locative inférieure ou supérieure au loyer en vigueur.

Deux conditions doivent être réunies :

1. une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité.
2. une variation de plus de 10 % de la valeur locative à raison de ladite modification matérielle.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

4. L'indexation : la nouvelle clause « tunnel »

La Loi :

La Loi de simplification crée un **article L.145-38-1 du code de commerce**, ainsi rédigé :

« 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. »

Ce nouvel article n'a pas fait l'objet de divergences entre le Sénat et l'Assemblée nationale.

→ la clause dite « **tunnel** » permet d'encadrer, dans les mêmes proportions, à la hausse et à la baisse, la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

4. L'indexation : la nouvelle clause « tunnel »

La Loi :

Le nouvel article **L.145-38-1 du code de commerce** reprend la jurisprudence de la Cour de cassation, qui admettait une limitation de la variation de l'indexation, si cette dernière ne favorisait pas qu'une seule partie au contrat de bail.

Il s'applique, à compter de la promulgation de la Loi, aux baux qui se réfèrent à l'ILC, avec un plafond à la hausse et à la baisse. **L'évolution du loyer ne pouvant excéder certains seuils.**

Le nouvel article ne vise que les locaux à usage commercial. Selon les auteurs pro-bailleurs, son silence exclut les locaux à usage artisanal ou industriel.

Question :

Quid de l'application de la clause tunnel à l'ILAT celui-ci n'étant pas mentionné dans le texte nouveau ? La jurisprudence pourrait l'appliquer, par analogie.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

4. L'indexation : la nouvelle clause « tunnel »

Constatation :

La jurisprudence réputait non écrites les clauses d'indexation qui faussaient le jeu de l'indexation et / ou qui empêchaient une variation de plus de 25 % du loyer.

Il s'applique, à compter de la promulgation de la Loi, aux baux qui se réfèrent à l'ILC, avec un plafond à la hausse et à la baisse. **L'évolution du loyer ne pouvant excéder certains seuils.**

Le nouvel article ne vise que les locaux à usage commercial. Selon les auteurs pro-bailleurs, son silence exclut les locaux à usage artisanal ou industriel.

Question :

Quid de l'application de la clause tunnel à l'ILAT celui-ci n'étant pas mentionné dans le texte nouveau ? La jurisprudence pourrait l'appliquer, par analogie.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

4. L'indexation : la nouvelle clause « tunnel »

Conséquences de la Loi adoptée :

➔ Cette clause aura pour effet de **limiter, à la hausse comme à la baisse**, la variation annuelle du loyer indexé, **en fixant des bornes minimales et maximales d'évolution**.

Autrement dit, même si l'indice de référence connaît une très forte variation (positive ou négative), le loyer ne pourra pas augmenter ou diminuer au-delà d'un certain pourcentage prédéfini chaque année.

Cette disposition permet :

- ❖ **Sécurisation** pour le locataire : il est protégé contre des hausses brutales du loyer.
- ❖ **Prévisibilité** pour les deux parties.
- ❖ **Réduction des contentieux** liés à l'application des clauses d'indexation.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

4. L'indexation : la nouvelle clause « tunnel »

Conséquences de la Loi :

Purement contractuel, le dispositif s'applique aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

Nous pouvons nous interroger sur l'avenir des dispositifs de révision du loyer et notamment celui de l'article L145-39 du code de commerce qui ouvre la possibilité de demander une révision du loyer CHAQUE FOIS que le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus de 25 % par rapport au prix précédemment fixé

La clause Tunnel est en effet de nature à écarter ou retarder la variation de 25% et donc l'application de l'article L145-39.





LA TAXE FONCIERE



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

5. La taxe foncière : paiement à charge du bailleur

Projet de Loi:

La CMP n'a pas repris la proposition consistant à transférer la taxe foncière sur les épaules du Preneur.

Le bailleur peut toujours refacturer la taxe foncière au preneur.

Dans le contexte des élections municipales, une proposition de loi visant à plafonner à 50 % le montant de la taxe foncière refacturable au preneur a été déposée le 13 janvier 2026.



LA CLAUSE RESOLUTOIRE



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

6. La clause résolutoire

La situation avant l'adoption :

L'article L.145 – 41 du Code de commerce dispose :

*« Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'**un mois** après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.*

*Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des **clauses de résiliation**, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée.*

*La **clause résolutoire** ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge. »*



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

6. La clause résolutoire

La Loi:

La Loi a modifié le vocabulaire de l'article L.145-41 et ajouté 3 alinéas (en rose) :

« Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

*Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des **clauses résolutoires**, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée.*

La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

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.

Le présent article est applicable dans les îles Wallis et Futuna ».



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

6. La clause résolutoire

Loi (article 63) :

La loi qualifie de clauses résolutoires les clauses de résiliation de plein droit, bien que, techniquement, leur mise en œuvre entraîne la résiliation du contrat, dès lors que le bail est un contrat à exécution successive.

Pour mémoire, aux termes de l'article L.145-15 du Code de commerce, l'article L 145-41 est **d'ordre public**.

La loi prévoit deux conditions à la demande du preneur d'octroi de délais et de suspension de la clause résolutoire.

Tout d'abord, le preneur doit justifier de sa capacité à régler la dette locative, c'est-à-dire les loyers, les charges et accessoires.

Pour justifier de ce qu'il respectera l'échéancier qui lui sera accordé, il conviendra de verser aux débats devant le juge des référés un compte d'exploitation prévisionnelle ou une attestation d'expert-comptable, ou encore un justificatif de vente en cours.



I. La Loi de simplification : impact sur les baux commerciaux

6. La clause résolutoire

Nos constatations :

Par ailleurs, et c'est la 2ème condition, **le preneur doit justifier de ce qu'il a repris le versement du loyer courant avant la date de la première audience.**

Il semblerait que le preneur ne pourra pas solliciter un renvoi pour se mettre à jour des loyers courants.

Il doit justifier lors de l'audience de ce qu'il a réglé les loyers exigibles au titre du mois ou du trimestre en cours.

- **Le dispositif est applicable aux demandes en justice initiées après l'entrée en vigueur de la Loi**



Avez-vous des questions ?



Merci de votre attention !

Courrier de renégociation des conditions financières de votre bail commercial



LOI DE SIMPLIFICATION :
COURRIER DE RÉVISION DES
CONDITIONS FINANCIÈRES
DE VOTRE BAIL COMMERCIAL

Gouache.
LES AVOCATS
DE LA DISTRIBUTION

<https://www.gouache.fr/produits/revision-des-conditions-financieres-de-votre-bail-commercial/>

149,00 €

La nouvelle réforme est l'occasion, lorsque le montant du loyer est déconnecté de la valeur locative, ou lorsque les charges ne sont pas justifiées, de renégocier les conditions financières du bail.

Notre cabinet propose un accompagnement dédié avec un courrier type prêt à l'emploi (objet de la commande), pour vous faire bénéficier de la mensualisation, et provoquer une négociation dans un esprit de médiation sur vos coûts locatifs.

Si vous le souhaitez, le cabinet pourra, dans un second temps et dans le cadre d'une mission complémentaire, renégocier les conditions financières de votre bail et établir un avenant.

[Révision des conditions financières de votre bail - Gouache Avocats](#)



Nous contacter



Stéphane Ingold

Avocat, Médiateur, Auteur, Associé de

[Gouache Avocats](#)

+33 1 45 74 75 92 / 06 80 78 47 05

si@gouache.fr