

DROIT DES AFFAIRES · ACBC AVOCATS

BAUX COMMERCIAUX

CE QUI CHANGE EN 2026

4 nouveaux droits pour les locataires — et 2 leviers pour sécuriser la position du bailleur.

LOI N° 2026-403 DU 26 MAI 2026

→ À FAIRE DÉFILER

Une loi qui rebat les cartes du bail commercial

Promulguée le 26 mai 2026 et publiée au Journal officiel le lendemain, la loi de simplification de la vie économique apporte plusieurs modifications importantes à la relation bailleur-locataire : paiement du loyer, garanties, clause résolutoire, indexation.

Objectif affiché : rééquilibrer la relation en faveur du locataire, sans supprimer les protections du bailleur.

ATTENTION : ENTRÉE EN VIGUEUR ÉCHELONNÉE SELON LES MESURES

01

Le loyer trimestriel peut désormais être mensualisé

Sous réserve des conditions prévues par la loi, le locataire peut demander la mensualisation de son loyer lorsqu'il ne présente aucun arriéré non contesté. Le bailleur ne peut ni s'y opposer, ni prévoir de clause contraire.

Applicable depuis le 28 mai 2026, y compris aux baux déjà en cours.

C. COM. ART. L 145-32-1

02

Le cumul des garanties plafonné à 3 mois de loyer

Le dépôt de garantie et l'ensemble des garanties exigées par le bailleur ne peuvent pas dépasser l'équivalent d'un trimestre de loyer lorsque le local bénéficie du droit à la mensualisation.

Ces sommes ne produisent pas d'intérêts au profit du locataire.

Applicable aux baux conclus ou renouvelés depuis le 26 mai 2026.

C. COM. ART. L 145-40

03

Des délais stricts pour restituer les garanties

Le dépôt de garantie doit être restitué sous 3 mois après la remise des clés. Pour les autres sûretés constituées au profit du bailleur (garantie autonome, cautionnement, etc.), le délai passe à 6 mois.

Applicable dès lors que la remise des clés intervient à compter du 26 août 2026.

C. COM. ART. L 145-40, AL. 4

04

Vente du local : le nouveau bailleur hérite des obligations

En cas de vente ou de transmission du local loué, c'est l'acquéreur qui devra restituer le dépôt de garantie au locataire. L'ancien bailleur dispose de 6 mois pour lever les autres sûretés consenties.

Applicable aux mutations intervenant à compter du 26 août 2026.

C. COM. ART. L 145-40, AL. 3

05

La clause d'indexation « tunnel », un outil au service du bailleur

Le bailleur peut désormais encadrer, 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.

Applicable depuis le 28 mai 2026.

C. COM. ART. L 145-38-1

BONUS

Clause résolutoire : des conditions plus strictes pour le locataire

Pour obtenir un délai de paiement et suspendre la clause résolutoire, le locataire doit justifier être en mesure d'apurer sa dette et avoir repris le paiement du loyer courant avant la première audience.

Le juge peut suspendre la clause tant que la résiliation n'a pas été définitivement prononcée. Applicable depuis le 28 mai 2026.

LOI DU 26 MAI 2026, ART. 63

Ce qu'il faut anticiper dès maintenant

CÔTÉ BAILLEUR

- Relire les baux en cours et vérifier le montant des garanties exigées
- Adapter les clauses d'indexation et de garantie aux nouveaux plafonds
- Anticiper les nouveaux délais de restitution
- Mettre à jour les modèles de baux

CÔTÉ LOCATAIRE

- Faire valoir le droit à la mensualisation du loyer
- Vérifier la conformité du dépôt de garantie exigé
- Sécuriser la restitution des sommes versées

Pourquoi auditer vos baux commerciaux ?

Loi Pinel, ordonnances, lois de simplification... le cadre juridique des baux commerciaux n'a cessé de se complexifier depuis 2014. Une clause oubliée ou mal appliquée peut coûter cher.

- **Bail non renouvelé dans les délais**

Risque de perte du plafonnement et de réévaluation du loyer à la valeur locative.

- **Clauses d'indexation mal ou non appliquées**

Pertes de révision ou rappels de loyers cumulés sur plusieurs années.

- **Nouveaux plafonds de garantie dépassés**

Sommes à restituer, intérêts dus, contentieux évitable.

Un audit de vos baux permet de sécuriser vos renouvellements et de vérifier leur bonne application — avant que ces risques ne se matérialisent.

Faites auditer vos baux commerciaux

ACBC Avocats propose un audit complet de vos baux : conformité aux dernières réformes, clauses d'indexation, garanties, échéances de renouvellement — pour sécuriser vos baux avant qu'un oubli ne devienne un contentieux.

Anthony Jacquet

Avocat Associé — Droit des affaires

a.jacquet@acbc-avocats.com