

Loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique

Synthèse des dispositions « baux commerciaux » (Titre X, articles 61, 62 et 63)

Référence : JORF n° 122 du 27 mai 2026, texte n° 1 sur 144 — NOR : ECOM2409377L.

Conseil constitutionnel : décision n° 2026-903 DC du 21 mai 2026. Aucun des articles « baux commerciaux » (61, 62, 63) n'a été déclaré non conforme à la Constitution.

Auteur : Rémy NERRIERE — immo-formation.fr — Fiche du 27 mai 2026.

Disposition	Champ matériel	Type d'indice / paramètre	Typologie de locaux concernés	Entrée en vigueur
L. 145-32-1 <i>(nouveau, art. 62, I, 2°)</i> <i>Mensualisation du loyer</i>	Droit, pour le preneur, d'obtenir la mensualisation du paiement du loyer, sur sa demande. Effet à compter de l'échéance suivante prévue par le bail. Condition : absence d'arriérés non contestés sur loyer et charges. Disposition d'ordre public (modification corrélative de L. 145-15).	Sans objet (régime de paiement, non d'indexation).	Locaux destinés à l'exercice, à titre principal, d'une activité de : <ul style="list-style-type: none"> commerce de détail ou de gros ; prestations de services à caractère commercial ou artisanal. Exclusion (rapport Sénat) : locaux à usage exclusif de bureau, entrepôts, établissements d'enseignement, locaux monovalents.	Baux en cours d'exécution à la date de promulgation (26 mai 2026). <i>(art. 62, II, A)</i>
L. 145-38-1 <i>(nouveau, art. 62, I, 3°)</i> <i>Clauses « tunnel » d'indexation</i>	Par dérogation à L. 112-1 du code monétaire et financier, validation des clauses encadrant la variation annuelle de l'indice, à la hausse et à la baisse, dans les mêmes proportions (réciprocité stricte exigée par le texte). Sécurisation contre le risque de clause réputée non écrite, sous réserve de la condition de réciprocité.	ILC uniquement. Le texte vise expressément « la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux ». Hors champ : ILAT (bureaux, professions libérales, entrepôts logistiques), ICC, autres indices.	« Bail des locaux à usage commercial » — notion non définie par le texte. La définition de l'art. 61 (L. 145-46-1) ne s'applique pas ici : elle est expressément cantonnée au droit de préférence. <i>En pratique, le verrou indiciaire (ILC) suffit à exclure les baux de bureaux indexés sur ILAT,</i>	<i>Aucune règle transitoire spécifique (art. 62, II ne vise pas le 3°).</i> Lecture doctrinale dominante : baux conclus ou renouvelés à compter de la promulgation.

Disposition	Champ matériel	Type d'indice / paramètre	Typologie de locaux concernés	Entrée en vigueur
			<i>indépendamment du débat sur la qualification.</i>	
<p>L. 145-40 <i>(complété de 3 alinéas, art. 62, I, 4°)</i> <i>Encadrement des garanties</i></p>	<p>Al. 1 — Plafonnement. Dépôt de garantie ET valeur des biens, titres, engagements et garanties de toute nature (cautionnement, GAPD, etc.) : plafond d'un trimestre de loyer. Pas d'intérêts.</p> <p>Al. 2 — Mutation des locaux. Transmission de l'obligation de restitution au nouveau bailleur. Caducité de plein droit des garanties visées au deuxième alinéa. Obligation pour le cédant de restituer les documents et procéder aux mainlevées dans les 6 mois.</p> <p>Al. 3 — Restitution en fin de bail. Dépôt restitué dans un délai ne pouvant excéder 3 mois à compter de la remise des clés. Garanties de toute nature restituées dans les 6 mois (mainlevées, restitution des documents).</p>	Sans objet.	<p>Al. 1 : locaux mentionnés à L. 145-32-1 (mêmes que mensualisation). Bureaux et entrepôts exclus du plafonnement.</p> <p>Al. 2 et 3 : <i>renvoi au « deuxième alinéa » jugé ambigu par August Debouzy — applicabilité à toutes typologies plaidable. Incertitude à signaler.</i></p>	<p>Al. 1 (plafonnement) : baux conclus ou renouvelés à compter de la promulgation (art. 62, II, B).</p> <p>Al. 2 (mutation) : mutations à l'expiration d'un délai de 3 mois après promulgation (II, C) — soit à compter du 26 août 2026.</p> <p>Al. 3 (restitution) : baux en cours, lorsque la remise des clés intervient à l'expiration d'un délai de 3 mois après promulgation (II, D).</p>
<p>L. 145-46-1 <i>(modifié, art. 61)</i> <i>Définition du local pour le droit de préférence Pinel</i></p>	<p>Insertion, avant le dernier alinéa, d'une définition légale des notions de « local à usage commercial » et « local à usage artisanal » aux fins du droit de préférence.</p> <p>Objectif : tarir le contentieux né de l'absence de définition depuis la loi Pinel (2014).</p> <p><i>Définition expressément cantonnée à L. 145-46-1 — non transposable aux autres dispositions de la loi.</i></p>	Sans objet.	<p>Local à usage commercial : destiné, à titre principal, à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros, ou de prestations de service à caractère commercial, y compris réserves et emplacements attenants. Exclusion expresse : locaux à usage exclusif de bureau et entrepôts.</p> <p>Local à usage artisanal : destiné, à titre principal, à l'exercice d'une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services figurant sur une liste</p>	<p>Mutations intervenant après la promulgation (26 mai 2026). <i>(art. 61, II)</i></p>

Disposition	Champ matériel	Type d'indice / paramètre	Typologie de locaux concernés	Entrée en vigueur
			fixée par décret en Conseil d'État. Entrepôts exclus. Zone grise persistante : <i>locaux occupés par une société commerciale pour une activité de prestation de services (sans accueil de clientèle sur place) — la lettre du texte (« prestations de service à caractère commercial ») peut entrer en tension avec l'exclusion des « locaux à usage exclusif de bureau ».</i>	
L. 145-41 <i>(modifié, art. 63)</i> Clause résolutoire — durcissement des conditions de suspension	1° Correction rédactionnelle : « clauses de résiliation » → « clauses résolutoires » (alinéa 2). 2° Trois alinéas ajoutés instaurant deux conditions cumulatives nouvelles pour l'octroi de délais et la suspension de la clause résolutoire : <ul style="list-style-type: none"> • capacité du preneur à régler la dette locative ; • reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de la première audience. <i>Encadrement strict du pouvoir d'appréciation du juge, jusque-là largement discrétionnaire sur le fondement de l'art. 1343-5 du code civil. Rapprochement avec le régime des baux d'habitation (loi du 6 juillet 1989, art. 24).</i>	Sans objet.	Tous baux commerciaux soumis au statut. <i>Le texte ne distingue pas selon la typologie du local : la modification de L. 145-41 vise indistinctement bureaux, commerces, entrepôts, dès lors qu'il y a clause résolutoire pour défaut de paiement du loyer.</i>	Demandes de suspension introduites à compter de l'entrée en vigueur de la loi. <i>Les procédures pendantes au 28 mai 2026 demeurent soumises à l'ancien régime.</i> Applicable à Wallis-et-Futuna.

Article 63 — ce que la modification de L. 145-41 ajoute

L'article 63 modifie l'article L. 145-41 du code de commerce, qui régit la mise en jeu de la clause résolutoire pour défaut de paiement du loyer. La modification est plus importante qu'il n'y paraît : elle restreint substantiellement le pouvoir d'appréciation du juge et durcit la position du preneur défaillant.

Le régime antérieur

Le second alinéa de L. 145-41 permettait au juge, saisi sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil, d'accorder des délais et de suspendre la réalisation et les effets de la clause de résiliation, tant que la résiliation n'avait pas été constatée ou prononcée par une décision passée en force de chose jugée. La clause ne jouait pas si le locataire se libérait dans les conditions fixées par le juge. Le juge disposait d'une large marge d'appréciation : il pouvait, en fonction de la bonne foi du preneur, des difficultés conjoncturelles, des perspectives de retour à meilleure fortune, accorder un échéancier sans condition formelle de reprise du loyer courant avant l'audience.

Le régime nouveau

Deux conditions cumulatives nouvelles s'imposent désormais. Le preneur ne peut obtenir l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause résolutoire que s'il démontre, d'une part, **sa capacité à régler la dette locative** (capacité financière objective, à apprécier par le juge), et d'autre part, **qu'il a repris le versement intégral du loyer courant avant la date de la première audience**. Cette seconde condition est un préalable factuel à l'audience : si, à cette date, le preneur n'a pas effectivement repris le paiement de l'intégralité du loyer courant, le juge ne peut plus accorder les délais ni suspendre la clause.

Portée pratique

- Le mécanisme de « grâce » judiciaire devient conditionnel : le juge perd la possibilité de soutenir un preneur qui n'aurait pas, par ses propres moyens, repris le paiement du loyer courant à l'ouverture de la procédure. C'est une logique de mérite procédural plus que d'opportunité économique.
- Le dispositif s'inspire du régime applicable aux baux d'habitation (loi du 6 juillet 1989, article 24, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018), mais sans en reprendre toutes les conditions (en particulier, pas d'intervention de la CCAPEX, pas de diagnostic social et financier obligatoire).
- La modification 1° (« clauses de résiliation » → « clauses résolutoires ») est purement rédactionnelle : elle aligne la terminologie sur la qualification désormais consacrée par la doctrine et la jurisprudence.
- Le texte n'est pas qualifié d'ordre public par renvoi à L. 145-15 : les parties peuvent en théorie y déroger, mais cette possibilité a peu de portée pratique puisque la disposition encadre l'office du juge.
- Sur le champ d'application matériel : à la différence de L. 145-32-1, L. 145-38-1 et L. 145-40, l'article 63 ne restreint pas son application à une typologie de locaux. La modification de L. 145-41 vise indistinctement tous les baux commerciaux, y compris ceux portant sur des bureaux ou des entrepôts.

Entrée en vigueur

Le texte est explicite : « 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 n° 2026-403 du 26 mai 2026 ». Les procédures pendantes à la date d'entrée en vigueur (au plus tôt le 28 mai 2026, soit le lendemain de la publication, sauf disposition contraire) demeurent régies par l'ancien régime. La disposition est applicable dans les îles Wallis-et-Futuna.

Points de vigilance et incertitudes

- La définition de l'article 61 (L. 145-46-1) est textuellement cantonnée au droit de préférence ; elle ne peut pas être transposée mécaniquement à L. 145-32-1, L. 145-38-1 ou L. 145-40.
- L. 145-38-1 (clause tunnel) : la notion de « locaux à usage commercial » n'est pas définie. Gide pose ouvertement la question de son alignement éventuel sur le champ de la mensualisation. En revanche, le verrou indiciaire à l'ILC exclut, par la lettre du texte, les baux de bureaux indexés sur ILAT.
- L. 145-40 : August Debouzy souligne que le texte est ambigu sur le point de savoir si les alinéas 2 et 3 (mutation, restitution en fin de bail) ne s'appliquent qu'aux locaux mentionnés à L. 145-32-1 ou à toutes typologies d'actifs.

- L. 145-46-1 : la zone grise persiste pour les locaux occupés par une société commerciale pour une activité de prestation de services sans accueil physique de clientèle. Compte tenu de la nullité de la vente encourue pendant 5 ans, la prudence reste à la purge en cas de doute.
- L. 145-41 (article 63) : la notion de « capacité du preneur à régler la dette locative » n'est pas définie par la loi. Elle laissera une marge d'appréciation au juge (capacité actuelle ? prévisionnelle ? plan d'apurement à fournir ?). Les premières décisions seront déterminantes.
- L. 145-41 (article 63) : articulation avec les procédures collectives (sauvegarde, redressement, liquidation judiciaire) — l'arrêt des poursuites individuelles et les régimes spécifiques applicables aux contrats en cours (art. L. 622-13 et suivants du code de commerce) priment, mais l'interaction avec le nouveau régime devra être précisée par la pratique.

Mesure abandonnée par la CMP et non reprise dans la loi

- Taxe foncière (ex-article 8 ter du projet, projet de L. 145-40-2) : la mise à la charge du bailleur et l'interdiction de refacturation au preneur ont été supprimées. La refacturation reste possible dans les conditions actuelles.

Rectificatif par rapport à la fiche du 19 mai 2026

- Avant promulgation, deux lectures circulaient sur le sort de l'ex-article 24 bis modifiant L. 145-41 : Novlaw soutenait un retrait par la CMP ; Gowling WLG / Lexology, une réintégration. La publication au JO tranche : la disposition figure bien dans la loi (article 63). C'est la lecture de Gowling qui était exacte.
- Renumerotation à la consolidation : article 24 A → article 61 ; article 24 → article 62 ; article 24 bis → article 63. À l'intérieur de l'article 62, les 1°/2°/2° bis/3° du texte CMP deviennent 1°/2°/3°/4° (le 4° supprimé de la version CMP a été retiré purement et simplement ; la clause tunnel passe au 3° ; L. 145-40 passe au 4°). Les renvois du II ont été ajustés en conséquence.

Sources

- Source primaire désormais consolidée : loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique, JORF n° 122 du 27 mai 2026 (texte n° 1 sur 144), NOR ECOM2409377L.
- Travaux préparatoires : projet de loi Sénat n° 550 (2023-2024) ; rapport Sénat n° 634 ; T.A. Sénat n° 8 (22 octobre 2024) ; projet de loi AN n° 481 rect. ; rapport AN n° 1191 rect. ; T.A. AN n° 144 (17 juin 2025) ; rapport CMP AN n° 2357 rect. / Sénat n° 286 ; texte CMP n° 287 rect. ; T.A. AN n° 273 (14 avril 2026) ; T.A. Sénat n° 95 (15 avril 2026). Décision Conseil constitutionnel n° 2026-903 DC du 21 mai 2026. Accord de place du Conseil National du Commerce du 30 mai 2024.
- Commentaires de cabinets antérieurs à la promulgation : Gide ; Gowling WLG (via Lexology) ; August Debouzy ; Novlaw ; BVI Avocat ; Gouache ; View Avocats ; Xavier Lambert (xl-avocat.fr) ; Avodire ; Alliance du Commerce.
- Jurisprudence et doctrine antérieures, utiles pour L. 145-46-1 : Cass. 3e civ., 28 juin 2018, n° 17-14.605 (droit d'ordre public) ; Cass. 3e civ. (exclusion des locaux industriels) ; CA Paris, 5-3, 1er décembre 2021, n° 20/00194 et CA Rennes, 11 janvier 2022, n° 20/01661 (bureaux à activité commerciale) ; RM n° 21155 du 25 février 2021.