

La lettre d'actualité de février 2026 de BLATTER SEYNAEVE est consacrée au projet de loi de simplification de la vie économique qui comporte diverses mesures modifiant le statut des baux commerciaux.

Alors que le commentaire de ce texte, adopté de manière conclusive par la commission mixte paritaire, était prêt, le report *sine die* du vote final du projet de loi par les deux assemblées a été décidé.

Il est apparu néanmoins qu'il était intéressant, pour le cas où ce texte verrait le jour, d'en présenter les dispositions dès à présent.

Par ailleurs, trois arrêts ont été rendus par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 29 janvier 2026, deux en matière de charges, le troisième confirmant la jurisprudence antérieure selon laquelle le transfert sur le preneur de la taxe foncière constitue un facteur de diminution de la valeur locative.

Ces trois arrêts seront présentés dans la prochaine lettre d'actualité.

01 / Législation et réglementation

LA LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ECONOMIQUE EMPORTEE DANS LES TOURBILLONS DES ZONES A FAIBLES EMISSIONS

La commission mixte paritaire convoquée le 18 juin 2025 pour établir la version du projet de loi de simplification de la vie économique s'est réunie en définitive le 20 janvier 2026 et a adopté un texte « conclusif ». Le retour devant les deux chambres, prévu pour les 27 et 29 janvier 2026, a été différé sans que de nouvelles dates aient été fixées. Le projet de loi semble en effet emporté par la tourmente au sujet des ZFE (zones à faibles émissions), supprimées par le texte, et les débats pourraient être repoussés au-delà des élections municipales du mois de mars prochain.

Ce n'est pas tant que l'on soit impatient de voir entrer en vigueur le texte mais, quand le vin est tiré, il faut le boire... et de même que le juriste craint le vide, il n'aime pas les incertitudes.

D'un texte d'origine n° 550 déposé au Sénat, est né un texte comportant désormais deux articles, les articles 24 A et 24, ce dernier ayant été singulièrement développé.

Au cours de la navette, l'Assemblée nationale avait également adopté un article 8 ter complétant l'article L. 145-40-2 du code de commerce, disposant que la taxe foncière mentionnée à l'article 1380 du code général des impôts était à la charge du bailleur et automatiquement acquittée par ce dernier, exprimant ainsi son caractère non récupérable sur le locataire. Cet article a été supprimé par la commission mixte paritaire.

N'a pas été retenue non plus la modification tendant à compléter l'article L. 145-41 afin, d'une part, de renommer les clauses de résiliation en clauses résolutoires et, d'autre part, de conditionner l'octroi de délais de paiement et la suspension de l'effet de la clause résolutoire à la capacité du preneur à régler la dette locative et à la reprise du paiement du loyer courant.

L'assiette du droit de préférence

L'article 24 A avait été introduit par le Sénat en première lecture avec pour objet de limiter le droit de préférence du locataire prévu par l'article L. 145-46-1 du code de commerce aux seuls locaux de négoce ou d'artisanat aménagés à titre principal pour l'accueil physique d'une clientèle. Supprimé par l'Assemblée nationale, il réapparaît dans la version de la commission mixte paritaire dans des termes sensiblement différents.

Il n'est plus fait référence à l'accueil de la clientèle. En revanche, l'article donne, au sens de l'article L. 145-46-1, une définition du local commercial et du local artisanal, définition toutefois cantonnée à l'exercice du droit de préférence et inapplicable à d'autres situations juridiques.

Le local commercial 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 prestations, à l'exclusion des locaux à usage exclusif de bureau et des entrepôts.

Cette exclusion fait naître une difficulté évidente dès lors que les prestations de service à caractère commercial bénéficient du droit de préférence, alors que les locaux à usage exclusif de bureau, tels que définis par l'article R. 145-11 du code de commerce (banques, agences de voyage, etc.), dont l'activité correspond pourtant à de telles prestations, en sont exclus. On ignore donc ce que recouvrent exactement les locaux destinés à l'exercice d'une activité de prestations de service à caractère commercial, s'il ne s'agit pas de bureaux.

Dans cette catégorie pourraient sans doute être intégrées certaines activités qui, sans être des activités de bureau, ne relèvent ni du commerce de détail ou de gros, ni d'activités industrielles, ces dernières ayant été exclues du champ de l'article L. 145-46-1 par la Cour de cassation.

Quant au local à usage artisanal, il 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 prestations de service figurant sur une liste qui sera établie par décret en Conseil d'État, y compris les réserves et emplacements attenants, à l'exclusion des entrepôts.

Les réserves et emplacements attenants bénéficient du droit de préférence, à l'exception des entrepôts. La distinction entre réserves et entrepôts n'est toutefois pas exempte d'ambiguïtés, les premières étant en principe destinées au stockage pour le compte du commerçant ou de l'artisan, à la différence des seconds qui stockent, en général, pour le compte de tiers, mais pas toujours.

L'article est applicable aux mutations intervenant après la promulgation de la loi.

La mensualisation

L'article 24, dont l'objet initial se limitait à la mensualisation du paiement des loyers et à l'encadrement du dépôt de garantie, a été considérablement enrichi.

Il crée un article L. 145-32-1 disposant que 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 service à caractère commercial ou artisanal en fait la demande, sous réserve de l'absence d'arriérés dans le paiement des loyers et charges non contestés.

La demande prend effet à compter de l'échéance suivante. Le texte est muet sur sa forme, mais la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou l'acte extrajudiciaire s'imposent pour des raisons probatoires.

Cet article est d'ordre public et s'applique aux baux en cours d'exécution à la date de promulgation de la loi. A priori les bureaux sont exclus du bénéfice de cette disposition, sans exclusion expresse toutefois dans le texte.

La clause « tunnel »

Il est ajouté un article L. 145-38-1 autorisant, par dérogation à l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, dans les baux de locaux à usage commercial, une clause ayant pour objet ou pour effet d'encadrer dans les mêmes proportions, strictement réciproques à la hausse et à la baisse, la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux prise en compte pour la révision du loyer.

Les loyers indexés sur l'indice du coût de la construction ou sur l'indice des loyers des activités tertiaires sont exclus. L'articulation de cette variation annuelle avec la révision triennale légale demeure incertaine.

Le dépôt de garantie et les sûretés

L'article L. 145-40 est complété afin de plafonner à un trimestre de loyer les sommes versées à titre de garantie pour les locaux concernés, disposition d'ordre public. Les valeurs, titres, engagements et garanties de toute nature sont soumis au même plafond, sans que leur cumul soit expressément interdit.

Aucune somme ni garantie ne porte intérêt au profit du preneur. En cas de mutation de la propriété des locaux, l'obligation de restitution du dépôt de garantie est transmise au nouveau bailleur, les garanties de toutes natures devenant caduques « le cas échéant », notion dont la portée reste incertaine.

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai raisonnable ne pouvant excéder trois mois à compter de la remise des clés, sous déduction des sommes restant dues au bailleur et dûment justifiées. Ce délai apparaît difficilement conciliable avec les délais légaux de régularisation des charges (R. 145-36).

Les dispositions transitoires relatives aux mutations, à la restitution du dépôt de garantie et aux garanties de toutes natures apparaissent confuses et parfois contradictoires.

On a vu par le passé des textes mal rédigés. Celui-ci en est un exemple éminent !

Jean-Pierre Blatter