

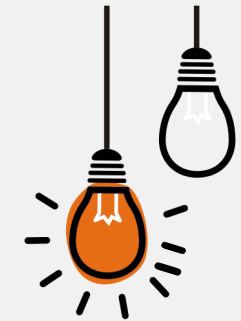


Note d'actualité

“Loi de simplification de la vie économique et bail commercial, suite du feuilletton !”

Léga Cité
AVOCATS

www.lega-cite.fr

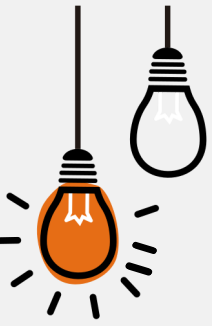


La loi de simplification de la vie économique telle qu'adoptée par l'assemblée nationale le 17 juin 2025 a fait craindre, plutôt qu'une simplification, un bouleversement de la vie économique remettant en cause les pratiques de l'immobilier d'entreprise.

En cause, un amendement ajoutant au texte un article 8 TER ayant pour objet de prohiber la refacturation de la taxe foncière dans les baux commerciaux.

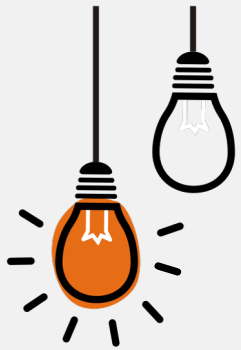
Le texte ainsi adopté était transmis à la commission mixte paritaire le 18 juin 2025.

Cette commission a, conformément à sa mission, recherché un compromis sur les dispositions restant en discussion, dont celle-ci.



Le 20 janvier 2026 la commission a proposé un texte dont les principales dispositions du texte intéressant le bail commercial peuvent être résumées ainsi :

- Suppression de l'article 8 TER - la refacturation de la taxe foncière rétablie en l'état ;
- Paiement mensuel du loyer 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 ;
- Autorisation des clauses « tunnel » en matière d'indexation ;
- Limitation des garanties de toute nature à un trimestre de loyers ;
- Transmission de l'obligation de restitution du dépôt de garantie en cas de mutation des biens loués au nouveau propriétaire ;



- Caducité des autres garanties, en ce cas et obligation de les restituer ;
- Encadrement du délai de restitution du dépôt de garantie en fin de bail (3 mois maximum) ;
- Clarification de la définition des locaux commerciaux et artisanaux visés à l'article L. 145-46-1 du code de commerce (droit de préférence).

Des dispositions transitoires sont prévues et partie de ces dispositions devrait s'appliquer aux baux en cours ou, à tout le moins, lors du renouvellement de ceux-ci.

Prochains épisodes à suivre...

 **Cédric GREFFET**, Avocat associé, Pôle Gestion de l'immeuble