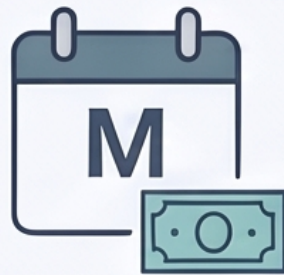


SJM Avocat - Actualités du Bail Commercial

La loi du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique introduit des réformes significatives pour les baux commerciaux, visant à soutenir la trésorerie et équilibrer les relations locataires-bailleurs.

Trésorerie et Paiement des Loyers



Mensualisation de plein droit du loyer.

Les locataires commerçants ou artisans (hors bureaux et entrepôts) peuvent désormais demander le paiement mensuel de leur loyer à compter de l'échéance suivante.



Conditions d'accès à la mensualisation.

Le preneur doit être à jour du règlement de ses loyers et charges non contestés au moment de la demande (LRAR conseillée).



Exclusion des locaux industriels et administratifs.

La mensualisation de droit ne s'applique pas aux bureaux administratifs, locaux de stockage, entrepôts ou sites industriels.

Encadrement des Garanties et Dépôts



Plafonnement à un trimestre de loyer.



Le dépôt de garantie et l'ensemble des sûretés (caution bancaire, GAPD) sont désormais **limités à trois mois de loyer** pour les baux conclus après le 27/05/2026.

Remise des clés + 3 Mois



+ 6 Mois

Délais de restitution obligatoires.
Le bailleur doit restituer le dépôt de garantie sous 3 mois après la remise des clés.

et **6 mois** pour les garanties complémentaires.



Transmission de l'obligation en cas de vente.

En cas de cession de l'immeuble, le nouveau propriétaire récupère la charge de restituer le dépôt de garantie au locataire.

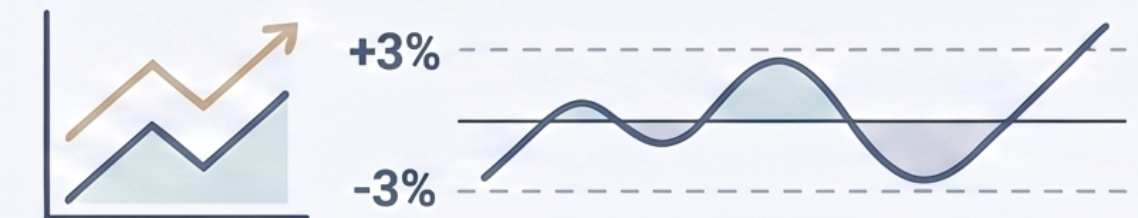
Contentieux et Indexation



Durcissement des délais de paiement judiciaires.

Pour suspendre une clause résolutoire, le locataire doit prouver sa capacité de remboursement et avoir repris le paiement intégral du loyer courant avant l'audience.

Légalisation des clauses « tunnel »



La loi valide les clauses plafonnant l'indexation du loyer à la hausse comme à la baisse, mettant fin aux incertitudes juridiques antérieures.



Précision du droit de préférence.

Le droit de préférence à l'achat exclut expressément les locaux à usage exclusif de bureau et les entrepôts, mais inclut les réserves attenantes.