

ARTICLE

LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE (LOI SVE) ET IMPACTS SUR LES BAUX COMMERCIAUX

Immobilier et Construction | 24/04/26 | Malvina Dahan Guillaume Aubatier

IMMOBILIER - CONSTRUCTION

Après deux années de concertation, la « loi de simplification de la vie économique » (la « Loi SVE ») a été adoptée le 18 avril 2026. Celle-ci apporte plusieurs évolutions susceptibles d'avoir un impact direct sur vos baux. Vous trouverez, en conséquence, ci-dessous, un résumé des principales évolutions.

Nous précisons qu'à ce jour :

— Le texte définitif n'a pas encore été publié. Néanmoins, il a été confirmé que la Loi SVE a été adoptée dans les termes issus de la dernière commission mixte paritaire du mois de janvier 2026 (la « CMP »). Nous avons ainsi établi notre analyse ci-dessous sur la base du texte élaboré par cette commission. Il est à noter que le texte issu de la CMP est assez différent de celui issu de la dernière lecture de l'Assemblée nationale du 17 juin 2025, et qu'il présente de nombreuses lacunes de rédaction, qui posent un certain nombre de problèmes d'interprétation. Il faudra donc un temps certain à la doctrine et à la pratique pour dégager une interprétation commune des textes. Il ne faudra pas non plus minimiser les risques de contentieux liés à ces difficultés d'interprétation.

— La Loi SVE n'a, a fortiori, pas encore été promulguée. À ce jour, l'Assemblée nationale n'a pas de visibilité sur la date précise de sa promulgation, et le Conseil constitutionnel a été saisi le 21 avril 2026 pour un contrôle de la Loi SVE (ce qui va nécessairement retarder sa promulgation de quelques semaines). Nous restons attentifs à ce sujet et ne manquerons pas de vous tenir informés.

L'équipe de droit immobilier et de la construction d'August Debouzy est à votre disposition pour tout échange concernant ces nouvelles mesures.

I. Refacturation de la taxe foncière aux preneurs (article 8 ter de la Loi SVE)

Le texte final de la Loi SVE n'a pas retenu la mesure visant à interdire la refacturation de la taxe foncière aux preneurs. Cette taxe demeure donc refacturable aux preneurs.

Il convient toutefois de noter qu'une proposition de loi visant à limiter la refacturation de cette taxe à hauteur de 50 % a été déposée en parallèle de la Loi SVE, le 13 janvier 2026.

Cette proposition de loi doit passer devant la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale pour examen.

Le sujet n'est donc pas totalement clos et les palliatifs discutés dans le cadre de certaines négociations (side letters, etc.) pourraient être encore nécessaires.

II. Définition des locaux éligibles au droit de préférence Pinel (article 24 A de la Loi SVE)

Jusqu'à présent, l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, instaurant le droit de préférence « Pinel » des preneurs, visait les locaux « à usage commercial ou artisanal », sans les définir précisément.

De ce fait, l'application de ce droit aux locaux à usage de bureaux et d'entrepôts demeurait incertaine, et la pratique était divisée à ce sujet.

La Loi SVE est donc venue définir les locaux éligibles au droit de préférence Pinel, dans les termes suivants :

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

« Le local à usage artisanal (...) 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 prestation de services figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État, y compris les réserves et les emplacements attenants affectés à cette activité à l'exclusion des entrepôts. »

- Sont désormais expressément exclus du champ du droit de préférence les locaux à usage exclusif de bureaux et les entrepôts.
- Cette nouvelle disposition s'applique aux mutations intervenant après la date de promulgation de la Loi SVE.





III . Droit à la mensualisation du loyer (article 24, I, 2° de la Loi SVE)

Le nouvel article L. 145-32-1 du Code de commerce, issu de la Loi SVE, instaure un droit au paiement mensuel du loyer au profit des preneurs exerçant « une activité commerciale de détail ou de gros » ou « une activité de prestations de services à caractère commercial ou artisanal », si ces derniers en font la demande. Ce droit est toutefois conditionné à l'absence d'impayés au titre du loyer et des charges n'ayant pas fait l'objet d'une contestation préalable.

La demande du preneur prend effet à compter de l'échéance de paiement suivante prévue par le bail.

- *Cette disposition s'applique avec certitude aux baux à usage de commerce au sens strict du terme (i.e. les retraits) ou aux activités artisanales (exemple : coiffeur).*

La notion d'activités de prestations de services à caractère commercial demeure, par contre, floue. Il devrait s'agir des baux portant sur des activités de prestations de services intellectuels réputées constituer des actes de commerce au sens de l'article L. 110-1 du Code de commerce (exemples : agence immobilière, agence bancaire, entreprise de transport, etc.). Cela devrait également inclure les baux portant sur des locaux monovalents, tels que des hôtels, cinémas, cliniques privées et certaines résidences de services à caractère commercial. Toutefois, les baux conclus par les coworkers étant en général des baux à usage exclusif de bureaux, ces derniers devraient a priori être exclus de ce droit à mensualisation.

*La notion d'activités de prestations de services à caractère commercial, qui reprend celle de l'article 231 ter, III, 2° du Code général des impôts pour désigner les locaux de commerce par opposition aux locaux de bureaux pour l'application de la taxe annuelle en Île-de-France, devrait, en effet, **exclure a priori les baux portant exclusivement sur des locaux à usage exclusif de bureaux et les entrepôts.***

Néanmoins, il faudra sûrement s'attendre à des contentieux sur l'interprétation de cette notion.

- *Elle est **d'ordre public** (de sorte qu'on ne peut valablement faire renoncer le preneur à son bénéfice).*
- *Elle s'applique **aux baux en cours d'exécution** à la date de la promulgation de la Loi SVE (et donc, a fortiori, aux baux conclus ou renouvelés après sa promulgation).*
- *En pratique, nous préconisons de ne pas prendre d'initiative et d'attendre que les preneurs avisés formulent leurs demandes. S'ils remplissent les conditions prévues par le texte, le bailleur ne pourra pas s'y opposer.*
- *Concernant la rédaction des baux, dans la mesure où la Loi SVE vise un droit soumis à (i) une demande préalable et (ii) la condition d'absence d'arriérés, et non une mesure automatique, à notre sens, nous pouvons continuer à prévoir des paiements trimestriels et d'avance (tout en gardant à l'esprit que cela pourrait être modifié par une demande ultérieure de vos preneurs).*

IV . Validité de la clause « tunnel » encadrant la variation de l'ILC (article 24, I, 2° bis de la Loi SVE)

Le nouvel article L. 145-38-1 du Code de commerce, issu de la Loi SVE, consacre la validité des clauses d'indexation dites

« tunnel », qui permettent d'encadrer la révision du loyer en limitant, dans les mêmes proportions, à la hausse comme à la baisse, l'impact de la variation de l'ILC (exemple. : -2 % / +2 %).

- *À l'inverse, une clause tunnel qui prévoirait une variation non strictement symétrique ne serait pas valable (exemple : +3 % / -1 %).*
- *Cette validation ne concerne que les « locaux à usage commercial » pour lesquels les baux prévoient, par principe, une indexation sur l'ILC ; **ce qui exclut les baux à usage exclusif de bureaux et les entrepôts, dont l'indexation est soumise à l'ILAT.***
- *Cette disposition est **d'ordre public**.*
- *La Loi SVE ne prévoit pas de dispositions transitoires pour ce nouvel article. Les clauses tunnel symétriques pourront être intégrées dans les baux conclus ou renouvelés après la promulgation de la Loi SVE et, naturellement, dans les baux en cours d'exécution (par voie d'avenant), si les parties sont d'accord.*

V . Limitation des garanties locatives (article 24, I, 3° de la Loi SVE)

Les sommes payées à titre de garantie ne peuvent excéder l'équivalent d'un trimestre de loyer (nous supposons HT).

La Loi SVE précise qu'il « en va de même » des engagements et garanties de toute nature demandés afin d'assurer la bonne exécution du bail (cautions bancaires, GAPD, etc.).

Par dérogation expresse à l'article L. 145-40 du Code de commerce, les sommes ainsi versées ne produisent pas d'intérêts au bénéfice du preneur lorsque le loyer est payable mensuellement.

- *Cette limitation ne s'applique qu'aux locaux dans lesquels sont exercés « une activité commerciale de détail ou de gros » ou « une activité de prestations de services à caractère commercial ou artisanal ». Elle s'applique donc aux baux*



dont les locataires peuvent bénéficier du paiement mensuel, **ce qui semble exclure a priori les baux portant sur des locaux à usage exclusif de bureaux et d'entrepôts (cf. point III ci-dessus).**

- Elle est **d'ordre public**.
- Elle s'applique aux **baux conclus ou renouvelés à compter de la promulgation de la Loi SVE et non aux baux en cours** (contrairement aux versions antérieures du projet de loi, qui prévoyaient une application immédiate aux baux en cours).
- Le bailleur disposera de 6 mois pour restituer au preneur le surplus du montant de garantie (ou procéder à une mainlevée). La rédaction du texte ne précise pas si le bailleur doit s'exécuter spontanément ou après demande du preneur. En tout état de cause, le texte ne prévoit pas de sanction spécifique en cas de défaut d'exécution du bailleur. Le preneur devra donc certainement saisir le juge pour obtenir un jugement ordonnant, sous astreinte, la restitution des sommes ou la mainlevée des garanties en cas d'inexécution du bailleur. Il pourra également demander l'application d'un intérêt moratoire au taux légal jusqu'à complète exécution.
- Dans ses premières versions, le texte de loi était ainsi rédigé : « Les sommes payées à titre de garantie par le preneur à bail d'un local mentionné à l'article L. 145-33 A, qu'elles soient versées ou fournies par des tiers, ne peuvent excéder le montant des loyers dus au titre d'un trimestre. (...) Dans le cas où le bailleur dispose de garanties de toute nature dont le montant cumulé excède le montant des loyers dus au titre d'un trimestre, il disposera d'un délai de 6 mois pour restituer au preneur les montants excédentaires ou renoncer aux garanties couvrant un montant excédentaire (...). »

Il en résultait que le plafonnement s'appliquait à toutes les garanties locatives données par un preneur, lesquelles, cumulées, ne pouvaient excéder 3 mois de loyer HT HC.

Or, la rédaction du texte de loi a été modifiée sur ce point. Elle n'est désormais plus claire sur le point de savoir si ce plafonnement s'applique aux garanties prises séparément (de sorte que le bailleur pourrait cumuler un dépôt de garantie égal à 3 mois de loyer HT HC + une GAPD ou un cautionnement de 3 mois de loyer HT HC), ou à toutes les garanties locatives cumulées données par le preneur (de sorte que le bailleur ne pourrait disposer que d'un package global de 3 mois de loyer HT HC, toutes garanties confondues). Selon nous, la première hypothèse serait à privilégier compte tenu de la nouvelle rédaction du texte mais sans certitude à ce stade et il sera judicieux d'attendre le retour de la doctrine et de la pratique pour s'assurer de ce point.

En toute hypothèse, une difficulté se pose pour les BEFA, dans le cadre desquels il est très souvent demandé aux preneurs une garantie de no-show (supérieure à 3 mois, de surcroît), en plus de la garantie locative pour le cours du bail.

À notre sens, la garantie de no-show n'étant pas, à proprement dit, destinée à « assurer la bonne exécution du bail », ainsi que le vise la Loi SVE, mais à assurer la prise de possession des locaux par le preneur, il pourrait être considéré qu'elle échappe au plafonnement susvisé. Une solution alternative pourrait également consister à conclure dorénavant deux contrats : l'un ne concernant que la partie construction, distinct du second contrat, qui serait le contrat de bail (lequel prendra effet une fois l'achèvement constaté aux termes du premier contrat). Le premier contrat, qui serait un contrat sui generis et non un bail, pourrait alors être garanti par une garantie bancaire de prise de possession non limitée en montant.

Néanmoins, il faudra sûrement s'attendre à des débats à ce sujet avec les preneurs

VI. Transmission de l'obligation de restitution du dépôt de garantie en cas de vente des locaux (article 24.1, 3° de la Loi SVE)

La Loi SVE précise qu'en cas de vente des locaux loués, l'obligation de restitution du dépôt de garantie est automatiquement transférée au nouveau bailleur (ce qui était en réalité déjà le cas jusqu'à présent).

Les autres garanties (caution bancaire, GAPD, etc.) deviennent caduques de plein droit : le bailleur doit restituer au preneur les documents afférents et procéder aux mainlevées nécessaires dans un délai de 6 mois.

- Le texte de loi n'est pas clair sur le fait de savoir si cette mesure s'applique à toutes les typologies d'actifs, ou seulement aux locaux dans lesquels est exercée « une activité commerciale de détail ou de gros » ou « une activité de prestations de services à caractère commercial ou artisanal » (cf. point III ci-dessus), ce qui exclurait les baux portant sur des locaux à usage exclusif de bureaux et d'entrepôts. **Il nous semble toutefois que cette disposition s'appliquerait bien à toutes les typologies d'actifs, sans exception.**
- Par ailleurs, on peut s'interroger sur le sens même de ce texte, qui est d'ordre public. Le législateur a-t-il simplement voulu, maladroitement, rappeler le principe selon lequel, en l'absence de clause contraire, les garanties, qui sont des engagements personnels du garant, ne passent pas au nouvel acquéreur et doivent donc, en conséquence, être restituées au preneur ou, bien au contraire, a-t-il voulu ériger en nouvelle règle le fait que toutes les garanties, même celles prévoyant expressément un transfert automatique au nouvel acquéreur (comme nous le voyons régulièrement dans les GAPD, par exemple), deviendraient automatiquement caduques de plein droit en raison du transfert de propriété ?

Cette seconde interprétation reviendrait toutefois à accepter le principe selon lequel les effets d'une GAPD seraient automatiquement anéantis par un événement trouvant sa source dans le contrat de base, ce qui serait contraire au principe de l'autonomie de la garantie. De surcroît, cela reviendrait à modifier profondément l'approche qu'il conviendrait d'avoir en matière de transfert des garanties en cas de cession de la propriété de l'actif.

En pratique, cela supposerait ainsi de modifier la rédaction :

- (i) **des baux commerciaux**, pour prévoir qu'en cas de cession des locaux loués, le preneur s'engage à remettre au nouveau propriétaire une garantie équivalente à l'initiale, au plus tard au jour de la vente. Le bailleur devra ainsi informer le preneur en amont de toute cession afin que celui-ci puisse respecter cet engagement ; et
- (ii) **des promesses/actes de vente**, pour prévoir, à titre de condition suspensive, la remise par le preneur d'une nouvelle garantie équivalente à l'initiale, au plus tard à la signature de l'acte de vente.

Il sera donc intéressant de voir comment se positionneront la doctrine et la pratique sur ce point et, certainement, d'attendre les premiers jugements rendus en la matière.

Cette disposition s'applique aux **ventes intervenant à l'expiration d'un délai de 3 mois après la promulgation de la Loi SVE**.

VII . Délai de restitution du dépôt de garantie aux preneurs (article 24, I, 3° de la Loi SVE)

La restitution du dépôt de garantie devra désormais intervenir dans un délai maximal de 3 mois à compter de la remise des clés.

Pour les autres garanties (cautions bancaires, GAPD, etc.), le bailleur dispose d'un délai de 6 mois pour les restituer au preneur.

- Le texte de loi n'est pas clair sur le point de savoir si cette mesure s'applique à toutes les typologies d'actifs, ou seulement aux locaux dans lesquels est exercée « une activité commerciale de détail ou de gros » ou « une activité de prestations de services à caractère commercial ou artisanal » (cf. point III ci-dessus), ce qui exclurait les baux portant sur des locaux à usage exclusif de bureaux et d'entrepôts. **Il nous semble toutefois que cette disposition s'appliquerait bien à toutes les typologies d'actifs, sans exception.**
 - Ces dispositions sont **d'ordre public**.
 - Elles s'appliquent aux baux en cours d'exécution à la date de promulgation de la Loi SVE lorsque la remise des clés des lieux loués intervient à l'expiration d'un délai de 3 mois après cette même date. Elles s'appliquent **donc aux baux en cours avec un moratoire de 3 mois**.
 - Elles imposent d'anticiper davantage la question de la restitution des locaux et de la dernière régularisation des charges.
-

