

Bail commercial : durée, loyer, dépôt de garantie et congé en 2026

Le bail commercial obéit à un statut d'ordre public : les articles L145-1 et suivants du code de commerce. La loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique l'a modifié sur plusieurs points. Voici l'essentiel au 25 septembre 2026.

À qui s'adresse cette fiche ?

Commerçants, artisans et dirigeants de TPE qui signent, renégocient ou quittent un local, ainsi que les bailleurs. Elle sert aussi aux professionnels qui les accompagnent : conseillers numériques, agents France services, secrétaires de mairie.

Au sommaire

1. Le statut des baux commerciaux : à qui il s'applique
2. La durée de neuf ans et la faculté triennale
3. Bail dérogatoire et convention d'occupation précaire
4. Le loyer : fixation, indexation et révision
5. Ce que change la loi du 26 mai 2026
6. Charges, état des lieux, congé et renouvellement

1. Le statut des baux commerciaux : à qui il s'applique

- **Champ d'application** : le statut vise la location d'un local où est exploité un fonds de commerce, artisanal ou industriel. Il est d'ordre public : on ne peut pas y renoncer par contrat.
- **Conditions** : un contrat de location portant sur un local, l'exploitation effective d'un fonds dont le locataire est propriétaire, et une immatriculation au RCS ou au registre national des entreprises.
- **Destination** : le bail énumère les activités autorisées. Pour en ajouter une connexe ou changer d'activité, le locataire demande une déspecialisation au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception ou acte de commissaire de justice.

Version du 25 septembre 2026 · Licence Etalab 2.0 : réutilisation et diffusion libres, avec mention de la source.

Fiche rédigée par l'équipe Certyneo (certyneo.com), éditeur français de signature électronique. Document informatif : Légifrance et service-public.gouv.fr font foi.

2. La durée de neuf ans et la faculté triennale

- **Neuf ans** : la durée du contrat ne peut pas être inférieure à neuf ans (article L145-4). Une durée plus longue reste possible, une durée plus courte non.
- **Faculté triennale** : le locataire peut partir à la fin de chaque période de trois ans, sans motif, avec six mois de préavis, par lettre recommandée avec avis de réception ou acte de commissaire de justice.

- **Exceptions** : le bail peut écarter cette faculté pour les baux de plus de neuf ans, les locaux monovalents, les locaux exclusivement de bureaux et les locaux de stockage.
- **Sorties anticipées** : le départ à la retraite, la pension d'invalidité ou le décès du locataire permettent de résilier en dehors des échéances triennales.

3. Bail dérogatoire et convention d'occupation précaire

- **Bail dérogatoire** : à l'entrée dans les lieux, les parties peuvent écarter le statut si la durée totale du bail ou des baux successifs ne dépasse pas trois ans (article L145-5).
- **Basculement automatique** : si le locataire reste et est laissé en possession au-delà d'un mois après l'échéance, un bail soumis au statut se forme de plein droit.
- **Pas de second essai** : passé trois ans, aucun nouveau bail dérogatoire n'est possible pour le même fonds dans les mêmes locaux. Un état des lieux reste obligatoire.
- **Occupation précaire** : cette convention n'est valable que si la précarité tient à une circonstance objective indépendante des parties, comme une démolition programmée.

4. Le loyer : fixation, indexation et révision

- **Fixation libre** : le loyer d'entrée est fixé librement par les parties, avec sa périodicité et ses dates de paiement.
- **Indexation** : l'indice des loyers commerciaux (ILC) s'applique aux activités commerciales et artisanales, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) aux autres, dont les bureaux et les entrepôts.
- **ICC** : depuis septembre 2014, l'indice du coût de la construction n'est plus l'indice de référence de la révision triennale ni du renouvellement. Il reste admis dans une clause d'échelle mobile.
- **Révision triennale** : elle n'est possible que trois ans au moins après l'entrée dans les lieux ou la dernière révision (article L145-38). Le loyer révisé est en principe plafonné sur l'ILC ou l'ILAT.
- **Déplafonnement** : le plafond tombe quand les facteurs locaux de commercialité changent et font varier la valeur locative de plus de 10 %. La hausse est alors lissée à 10 % du loyer de l'année précédente.

5. Ce que change la loi du 26 mai 2026

- **Dépôt de garantie plafonné** : pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 28 mai 2026, le dépôt et l'ensemble des sûretés ne peuvent pas dépasser un trimestre de loyer. Bureaux et stockage sont hors champ.
- **Restitution** : le dépôt est rendu au plus tard trois mois après la remise des clés, déduction faite des sommes justifiées. Les autres garanties sont levées dans les six mois.
- **Intérêts** : ce dépôt plafonné ne porte pas intérêt. Sinon, les loyers payés d'avance, même à titre de garantie, portent intérêt pour la part excédant deux termes.
- **Paiement mensuel** : le commerce de détail ou de gros et les prestations de services commerciales ou artisanales peuvent exiger un loyer mensuel, faute d'arriéré non contesté. Les baux en cours en bénéficient.

- **Clause tunnel** : le bail peut désormais encadrer symétriquement, à la hausse comme à la baisse, la variation annuelle de l'indice d'indexation.

6. Charges, état des lieux, congé et renouvellement

- **Inventaire des charges** : le bail comporte un inventaire précis et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances, avec leur répartition. Un état récapitulatif annuel est remis au plus tard le 30 septembre suivant.
- **Charges non imputables** : grosses réparations de l'article 606 du code civil et honoraires associés, honoraires de gestion des loyers, locaux vacants, impôts dont le bailleur est le redevable légal. La taxe foncière fait exception si le bail le prévoit.
- **Travaux et état des lieux** : tous les trois ans, le bailleur communique les travaux prévus avec leur budget et ceux réalisés avec leur coût. L'état des lieux est établi contradictoirement à l'entrée et à la sortie.
- **Congé** : le congé de fin de bail se donne par acte de commissaire de justice, six mois au moins à l'avance. Pendant la tacite prolongation, il vise le dernier jour d'un trimestre civil.
- **Renouvellement** : le locataire peut le demander dans les six mois précédant le terme ; le bailleur répond sous trois mois, son silence valant acceptation. Le refus sans motif grave ni droit de reprise ouvre droit à indemnité d'éviction.

Liste de contrôle

- ☐ Je vérifie mon immatriculation au RCS ou au RNE et l'exploitation effective du fonds dans le local.
- ☐ Je note mes échéances triennales et je pose un rappel six mois avant chacune.
- ☐ Je contrôle l'indice d'indexation écrit dans mon bail : ILC ou ILAT.
- ☐ Je vérifie que le dépôt de garantie demandé ne dépasse pas un trimestre de loyer.
- ☐ Je réclame l'inventaire précis et limitatif des charges et l'état des travaux.
- ☐ J'exige un état des lieux écrit et contradictoire à l'entrée comme à la sortie.

Sources et pour aller plus loin

- Légifrance, code de commerce, du bail commercial : articles L145-1 à L145-60 : legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000005634379/LEGISCTA000006146040
- Légifrance, loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique : legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000054131304
- Service-Public Entreprendre, contrat de bail commercial : F23927 : entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F23927
- Service-Public Entreprendre, dépôt de garantie du bail commercial : F36538 : entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F36538
- Service-Public Entreprendre, fixer et réviser le loyer : F31925 : entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F31925

- Service-Public Entreprendre, charges et dépenses du locataire et du bailleur : F32336 : entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F32336
- Service-Public Entreprendre, refus de renouvellement du bail commercial : F36537 : entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F36537
- Autres fiches pratiques : certyneo.com/fr/ressources/fiches-pratiques-gratuites

Fiche pratique « Bail commercial : durée, loyer, dépôt de garantie et congé en 2026 » — version du 25/09/2026 — rédigée par l'équipe Certyneo (certyneo.com). Licence Etalab 2.0. Document informatif. Signaler une erreur : contact@certyneo.com.