

Le bail commercial : ce qu'il faut savoir avant et après la signature

Le bail commercial protège le commerçant ou l'artisan, mais il engage sur 9 ans et obéit à des règles précises. La loi du 26 mai 2026 a changé plusieurs points : loyer mensuel sur demande, dépôt de garantie limité, clause d'indexation encadrée. Voici l'essentiel, à jour de septembre 2026.

À qui s'adresse cette fiche ?

Aux commerçants, artisans et créateurs d'entreprise, et aux structures qui les accompagnent. Elle ne remplace pas le conseil d'un professionnel du droit avant de signer.

Au sommaire

1. Le statut et la durée
2. Baux courts
3. Le loyer
4. Garanties, charges, état des lieux
5. Vente du local, fin du bail
6. Cession, signature, pièges

1. Le statut et la durée

- Le statut s'applique au locataire immatriculé (registre du commerce ou registre national des entreprises) qui exploite un fonds dans le local.

Version du 19 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 entreprendre.service-public.fr font foi.

- Durée d'**au moins 9 ans**. Le locataire peut partir à chaque **échéance triennale**, avec 6 mois de préavis, par lettre recommandée ou acte de commissaire de justice, sauf exceptions prévues au bail pour certains locaux. Le bailleur, lui, ne peut pas sortir librement à ces échéances.
- Le locataire qui part à la retraite peut donner congé à tout moment, avec 6 mois de préavis.

2. Baux courts

- **Bail dérogatoire** : écarte le statut, pour une durée totale de **3 ans au plus**, tous baux successifs compris. Si le locataire reste plus d'un mois après l'échéance sans opposition du bailleur, un bail commercial de 9 ans naît automatiquement.
- La **convention d'occupation précaire** n'est possible que pour des circonstances particulières et indépendantes de la volonté des parties (immeuble promis à démolition, par exemple). Sinon, le juge peut la requalifier.

3. Le loyer

- Le loyer initial est libre. Sa **révision triennale** est plafonnée à la variation de l'**ILC** (commerce, artisanat) ou de l'**ILAT** (activités tertiaires). Une hausse liée à une clause d'indexation est limitée à 10 % par an.
- Le plafonnement de l'ILC à 3,5 % pour les PME a pris fin en mars 2024 et n'a pas été prolongé.
- **Nouveau depuis mai 2026** : pour un commerce ou un artisan, le **paiement mensuel** du loyer est de droit sur demande, si le locataire est à jour. Une clause « tunnel », qui encadre l'indexation à la hausse **et** à la baisse, est désormais autorisée ; une clause qui ne joue qu'à la hausse reste interdite.

4. Garanties, charges, état des lieux

- **Dépôt de garantie** : pour les baux de commerce ou d'artisanat conclus ou renouvelés depuis le 26 mai 2026, il ne peut dépasser **un trimestre de loyer**, cautions et garanties bancaires comprises. Il est rendu dans les 3 mois qui suivent la remise des clés.
- **Charges** : le bail doit contenir un inventaire précis de leur répartition (loi Pinel). Les grosses réparations et les honoraires de gestion ne peuvent pas être facturés au locataire. La taxe foncière, elle, peut l'être si le bail le prévoit.
- Le bailleur envoie chaque année un état des charges et, tous les 3 ans, un état des travaux passés et prévus.
- **État des lieux** obligatoire à l'entrée et à la sortie. C'est la seule preuve de l'état initial du local.

5. Vente du local, fin du bail

- **Droit de préférence** : si le bailleur vend un local de commerce ou d'artisanat, il doit d'abord le proposer au locataire, qui a un mois pour accepter. Depuis mai 2026, les bureaux et entrepôts sont exclus.
- **Congé du bailleur** et fin du bail : par acte de commissaire de justice, 6 mois à l'avance. Sans congé ni demande de renouvellement, le bail se prolonge tacitement.
- **Refus de renouvellement** : le bailleur doit verser une **indemnité d'éviction**, et le locataire reste dans les lieux jusqu'à son paiement. Le locataire a **2 ans** pour agir.
- **Impayés** : la clause résolutoire joue un mois après un commandement de payer. Depuis mai 2026, pour obtenir des délais, il faut avoir repris le paiement du loyer courant avant l'audience.

6. Cession, signature, pièges

- Le locataire peut céder son bail à l'acheteur de son fonds, malgré toute clause contraire. La cession du droit au bail seul peut être soumise à l'accord du bailleur. Une garantie de l'ancien locataire ne peut jouer que 3 ans.
- Le bail peut être signé **électroniquement**. Un bail de plus de 12 ans passe par un notaire. Les congés et les commandements restent des actes de commissaire de justice.
- Pour un litige sur le loyer, la commission départementale de conciliation est gratuite.

Liste de contrôle

- ☐ La durée, les échéances triennales et la destination sont claires.
- ☐ L'inventaire des charges est joint au bail.
- ☐ Le dépôt de garantie respecte le plafond pour un bail signé depuis mai 2026.
- ☐ L'état des lieux d'entrée est signé.
- ☐ J'ai demandé le paiement mensuel si je le souhaite.
- ☐ Je connais la forme de mon congé et mes délais.

Sources et pour aller plus loin

- Entreprendre.service-public, bail commercial : [F23927](#) · loyer : [F31925](#) · bail dérogatoire : [F32304](#)
- Code de commerce, statut des baux commerciaux : [legifrance.gouv.fr](#) · loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 : [legifrance.gouv.fr](#)
- Insee, indice des loyers commerciaux : [insee.fr](#)
- Autres fiches pratiques de la même collection : [certyneo.com/fr/ressources/fiches-pratiques-gratuites](#)

Fiche pratique « Le bail commercial » — version du 19/09/2026 — rédigée par l'équipe Certyneo ([certyneo.com](#)). Licence Etalab 2.0. Document informatif. Signaler une erreur : contact@certyneo.com.