

A LA UNE

DC0203r3 Illicéité de la clause d'augmentation forfaitaire et automatique du loyer dans le bail commercial

• Cass. 3^e civ., 3 sept. 2026, n° 25-14.904, *Société Semillance c/ Mme [M] [A], épouse [I] et a., FS-B*

La clause d'un bail commercial qui stipule accessoirement que le loyer augmentera périodiquement, automatiquement et forfaitairement, et ce sans prévoir de limite de plafond ou de durée, ne détermine pas le prix initial du bail mais organise sa révision automatique à la seule hausse, et elle doit être réputée non écrite dès lors qu'elle fait échec aux règles d'ordre public de la révision du loyer.

Le centre de gravité de la protection du preneur dans le bail commercial se déplace inexorablement vers la question du loyer, comme en témoigne cet arrêt qui vient limiter la liberté contractuelle en la matière.

En l'espèce, les propriétaires d'une chambre située dans un EHPAD l'ont donnée à bail commercial à la société exploitant l'établissement. L'acte comprenait une clause stipulant que le loyer serait révisé annuellement avec la garantie d'une augmentation de 1,5 % par an. La locataire a assigné les bailleurs en constatation du réputé non-écrit de la clause et en restitution des loyers indûment versés.

Les juges du fond ont estimé que la clause était licite, suivant ainsi une décision de la Cour de cassation qui s'appuyait elle-même sur la liberté des parties pour la fixation initiale du loyer (Cass. 3^e civ., 22 juin 2022, n° 21-16.042).

L'arrêt commenté, que l'on doit à une autre formation de la Cour, vient prendre le contre-pied de cette analyse aux termes de motifs fournis et pédagogiques. La présentation des articles L. 145-15, L. 145-33, L. 145-37, L. 145-38 et L. 145-39 du Code de commerce permet à la Cour d'opérer une distinction entre la clause – licite – qui fixe un loyer progressif par paliers de sorte qu'est en jeu la détermination du loyer originaire et la clause – illicite – qui organise une révision du loyer de sorte que le jeu de la révision légale est contrarié.

Pour la Cour, attentive à l'économie de la clause litigieuse, celle-ci relève de la seconde catégorie et doit être réputée non-écrite. Cette qualification repose sur le caractère accessoire de l'augmentation et sur son absence de plafond ou de durée. Dans la mesure où le bail commercial ne prend pas nécessairement fin à son terme conventionnel, on ne peut déceler dans la clause l'intention des parties de fixer par paliers le loyer. La stipulation ne pouvait donc avoir qu'un seul objectif : la révision du loyer.

Certains ont souligné que la solution de la Cour est trop absolue et qu'il est possible d'admettre la validité de la clause tout en permettant aux parties de solliciter la révision légale du loyer ; la clause serait efficace jusqu'à la demande de révision (v. J.-D. Barbier et S. Valade, note sous Cass. com., 3 sept. 2026, n° 25-14.904, Dalloz actualité, 17 sept. 2026). Peut-être le caractère sensible de la question éloigne-t-il la Cour de toute approche conciliatrice ?

En pratique, la solution pourrait se retrouver fréquemment car la clause litigieuse a été stipulée dans de nombreux actes et l'imprescriptibilité qui accompagne le réputé non-écrit devrait renforcer son efficacité. Il reste à voir si les rédacteurs essaieront de mettre à l'épreuve le cadre posé par la Cour en stipulant des clauses d'augmentation du loyer accompagnées d'un haut plafond et d'une durée lointaine.

Maxime Cormier, maître de conférences à l'université Paris-Panthéon-Assas

SOMMAIRE

► BAIL D'HABITATION

- Précisions quant à la réparation des dégradations consécutives au cambriolage du logement loué **2**

► BAIL RURAL

- Bail rural : ni dépôt de garantie, ni loyer global **2**

► CADUCITÉ

- Quand la réputation devient un élément essentiel du contrat **3**

► CESSIION DE CRÉANCE

- Le retrait litigieux à l'épreuve de la mise en garde de la caution **3**
- Cession de créance titrisée : la mise en demeure peut valoir notification **4**

► CONSOMMATION

- Surendettement : appréciation globale du passif, sans égard à sa nature professionnelle ou non professionnelle **4**

► CONTRAT D'ENTREPRISE

- La protection du sous-traitant face aux travaux supplémentaires **5**

► RESPONSABILITÉ

- Portée de la responsabilité du syndicat des copropriétaires **5**

► RUPTURE BRUTALE

- Transport routier : le contrat type, étalon du préavis de rupture **6**

► SOCIÉTÉS

- L'action en dissolution est un droit propre de l'associé **6**
- Cession de titres sociaux : le nouvel article 1865-1 du Code civil **7**

► SÛRETÉS

- La portée du droit de rétention du commissionnaire de transport **7**