Cour de cassation, troisième chambre civile, 3 septembre 2026, n° 25-14.904

Cour de cassation | troisième chambre civile | 3 septembre 2026

Résumé

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

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Lyon
1ère chambre civile A
13/03/2025
N° 22/02387

Cour de cassation
Troisième chambre civile
03/09/2026
N° 25-14.904

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 3 septembre 2026

Cassation

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 468 FS-B

Pourvoi n° S 25-14.904

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 3 SEPTEMBRE 2026

La société Semillance, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° S 25-14.904 contre l'arrêt rendu le 13 mars 2025 par la cour d'appel de Lyon (1re chambre civile A), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [M] [A], épouse [I],

2°/ à M. [O] [I],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseillère référendaire, les observations de la SCP Le Guerer, Bouniol-Brochier, Lassalle-Byhet, avocat de la société Semillance, de la SCP Françoise Fabiani - François Pinatel , avocat de M. et Mme [I], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 9 juin 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Aldigé, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, Pic, Oppelt, Georget, conseillères, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Lyon, 13 mars 2025), M. et Mme [I] ont donné à bail commercial à la société Semillance (la locataire) une chambre située dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, exploité par la locataire.

2. Le bail commercial comprend une clause stipulant que le loyer sera, au terme de la deuxième année entière suivant la prise de date d'effet du bail, révisé annuellement au 1er janvier suivant, avec une garantie d'un taux d'augmentation net de 1,5 % par an.

3. La locataire a assigné les bailleurs en constatation du caractère réputé non écrit de cette clause et restitution des loyers indûment versés sur les cinq dernières années.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « que les seules clauses licites qui permettent de faire varier le montant du loyer au cours de l'exécution du bail commercial sont les clauses recettes, assises sur le chiffre d'affaires réalisé par le preneur, les clauses d'échelle mobile, reposant sur une indexation du loyer pouvant jouer à la hausse comme à la baisse et les clauses de loyer par paliers ; que la clause d'un bail commercial qui ouvre aux parties la possibilité d'une révision annuelle du loyer avec une garantie minimale d'augmentation n'étant ni une clause recettes, ni une clause d'échelle mobile, ni une clause de loyer par paliers, doit en conséquence être déclarée illicite ; qu'en retenant, pour juger la clause litigieuse licite, que « l'augmentation annuelle du loyer prévue en l'espèce ne dépend (…) pas de l'évolution d'un indice ou d'une autre variable introduisant un aléa » et qu'elle serait une « clause d'augmentation forfaitaire du loyer indépendante des prescriptions liées à la révision ou à l'indexation », la cour d'appel a violé les articles L. 145-37 à L. 145-39 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 145-15, L. 145-33, alinéa 1er, L. 145-37, L. 145-38 et L. 145-39 du code de commerce :

5. Aux termes du deuxième de ces textes, le montant des loyers des baux commerciaux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

6. Aux termes du troisième, les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et L. 145-39 et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

7. Selon le quatrième, la demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision. De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

8. Aux termes du dernier, en outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

9. Selon le premier, sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont notamment pour effet de faire échec aux dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-39 du code de commerce.

10. Il s'en déduit, d'une part, que la détermination du loyer originaire du bail commercial relève de la liberté contractuelle des parties, d'autre part, que doit être réputée non écrite toute clause qui fait échec au jeu de la révision légale du loyer.

11. Constitue un mode de détermination du loyer originaire la conclusion d'un bail commercial à loyer progressif par paliers dans lequel les parties prévoient, dès la signature du bail, des niveaux de loyer applicables à des dates fixées jusqu'à un plafond déterminé par avance et ce mode de fixation de loyer ne fait pas obstacle au jeu de la révision légale (3e Civ., 14 mai 1980, pourvoi n° 79-10.511, Bull. III, n° 98).

12. Il a aussi été jugé, d'une part, que la clause stipulant une variation du loyer inférieure à celle de l'indice du coût de la construction n'est pas contraire aux dispositions de l'article L. 145-38 du code de commerce, qui ont pour objet de prohiber les modifications excédant la variation de l'indice (3e Civ., 18 décembre 1985, pourvoi n° 84-15.827, Bull. III, n° 168), d'autre part, qu'une clause d'indexation du loyer ne jouant qu'en cas de variation à la hausse de l'indice de référence a pour effet de faire échec aux dispositions d'ordre public de l'article L. 145-39 du code de commerce et que la stipulation prohibée doit être réputée non écrite (3e Civ., 12 janvier 2022, pourvoi n° 21-11.169, publié).

13. La question posée par le pourvoi est celle de la licéité d'une clause d'augmentation forfaitaire et périodique du loyer stipulée dans un bail commercial, sans limitation de durée ou de plafond. Elle conduit à rechercher si cette clause

constitue un mode de détermination du loyer originaire, relevant de la liberté contractuelle, ou si elle s'analyse en une clause de révision en cours de bail du loyer ayant pour effet de faire échec aux règles d'ordre public.

14. A la différence d'un loyer progressif par paliers, ladite clause, en ce qu'elle stipule accessoirement que le loyer augmentera périodiquement, automatiquement et forfaitairement, et ce sans prévoir de limite de plafond ou de durée alors même qu'un bail commercial ne prend pas automatiquement fin à son terme conventionnel, ne détermine pas le prix initial du bail mais organise sa révision automatique à la seule hausse, pouvant excéder la variation des indices.

15. Une telle clause a ainsi pour effet de faire échec aux règles d'ordre public de la révision du loyer, et doit être réputée non écrite.

16. Pour rejeter la demande en constatation du caractère réputé non écrit de la clause litigieuse, l'arrêt retient que la clause de fixation du prix ne dépend d'aucun indice ou de variable mais garantit au bailleur une augmentation fixe de 1,5 % par an, et que le prix de l'occupation des lieux étant ainsi déterminé dès la conclusion du bail pour toute sa durée, sauf révision triennale, il s'agit d'une clause d'augmentation forfaitaire du loyer qui est licite.

17. En statuant ainsi, alors que la clause prévoyait une augmentation forfaitaire et automatique du prix du bail sans limite de durée, de sorte qu'elle s'analysait en une clause de révision du loyer à la seule hausse, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 mars 2025, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon, autrement composée ;

Condamne M. et Mme [I] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [I], et les condamne à payer à la société Semillance la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le trois septembre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.