

Ce mois-ci, seul un arrêt rendu dans le courant du mois d'octobre par la troisième chambre civile de la Cour de cassation retient l'attention.

Il est présenté ci-après.

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 16 octobre 2025, n° 23-23834 : le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce qui instaure un étalement de la hausse du loyer résultant du déplafonnement ne s'applique que dans le cas d'une modification notable des quatre premiers éléments de la valeur locative ou lorsque la durée du bail est contractuellement supérieure à neuf ans et non aux baux de neuf ans qui se sont poursuivis par l'effet de la tacite prolongation plus de douze ans.**

La loi du 18 juin 2014 dite Pinel a institué ce que la pratique a appelé le « *lissage de l'augmentation* » plutôt qualifié par la Cour de cassation de règle de « *l'étalement de la hausse* ».

Cette règle a été insérée tant dans l'article L. 145-34 que dans les articles L. 145-38 et L. 145-39 du code de commerce.

S'agissant de l'article L. 145-34, il s'agit du dernier alinéa qui a été rédigé dans les termes suivants :

« En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1^o à 4^o de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente ».

La question à laquelle la Cour de cassation devait répondre portait sur le champ d'application de cette règle de l'étalement dans l'hypothèse du renouvellement du bail (article L. 145-34).

Dans l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence, attaqué par le pourvoi, s'agissant du champ d'application de la règle de l'étalement, la cour avait jugé que « *il résulte de la lecture même de l'article L. 145-34 du code de commerce susvisé que le dispositif prévu en cas de déplafonnement du loyer ne s'applique que dans le cas d'une modification notable des quatre premiers éléments composant la valeur locative ou lorsque la durée du bail est contractuellement supérieure à neuf ans et non aux baux de neuf ans qui se sont poursuivis, par l'effet de la tacite prolongation pendant plus de douze ans, bien que se trouvant de ce fait soumis au déplafonnement, ce qui est le cas en la cause* ».

Précisément, s'agissant d'un bail de neuf ans dont le loyer devait être déplafonné lors du renouvellement, puisqu'il avait duré plus de douze années, la société locataire revendiquait le bénéfice de cette règle de l'étalement.

La cour d'appel avait répondu dans les termes ci-dessus. C'est l'arrêt qui a fait l'objet d'un pourvoi en cassation.

La troisième chambre civile, pour approuver la cour d'appel d'Aix-en-Provence, reprend sa motivation, laquelle a été exprimée « *à bon droit* » selon laquelle « *le dispositif prévu en cas de déplafonnement du loyer ne s'applique que dans le cas d'une modification notable des quatre premiers éléments composant la valeur locative ou lorsque la durée du bail est contractuellement supérieure à neuf ans, et non aux baux de neuf ans qui se sont poursuivis par l'effet de la tacite prolongation pendant plus de douze ans* ».

Le pourvoi soutenait que la règle de l'étalement devait s'appliquer « *dans toutes les hypothèses de déplafonnement du loyer* ».

La solution de la Cour de cassation, fondée sur la stricte lecture du texte, est celle qui avait été retenue par la doctrine (J.-P. Blatter, Traité des baux commerciaux, 7^{ème} éd., Le Moniteur 2022 n° 1086 ; J.-D. Barbier, Jurisclasseur Bail commercial, fasc. 1420, n° 110 ; P. Garbit, Le Lamy Droit commercial 2025, n° 1549).

Le texte adopté en 2014 était celui-là même qui avait été voté par le Sénat (art. 11) et par l'Assemblée Nationale (art. 4). Il n'y eut par conséquent aucune difficulté pour que cette rédaction fut adoptée par la Commission mixte paritaire.

Il est clair que le texte ne vise que la clause du contrat relative à la durée du bail.

Or, ce n'est pas à raison d'une clause relative à la durée du bail que le bail conclu initialement pour neuf ans n'expire que plus de douze ans après son point de départ. Cette situation résulte de l'inertie des parties donnant naissance à la période de tacite prolongation du contrat et de la loi.

En revanche, de *lege feranda*, il n'y a pas de véritable raison, ni de justification à cette exclusion du champ d'application de la règle de l'étalement.

Si l'on admet que l'objectif du Parlement à l'occasion de l'instauration de cette règle était de modérer les augmentations de loyer en cas de déplafonnement, l'hypothèse du bail de neuf ans ayant duré de plus de douze ans était bien de la même nature que celle du bail conclu pour plus de neuf années ou celle du déplafonnement pour cause de modification notable de l'un des quatre premiers éléments de la valeur locative.

Il s'agit bien de cas de déplafonnement alors que, au contraire, une forme de cohérence aurait voulu que les baux conclus pour plus de neuf ans n'entrent pas dans le champ de l'étalement, s'agissant, non d'une cause de déplafonnement, mais d'une cause de non-plafonnement à

l'instar des cas visés par les articles R. 145-9 à R. 145-11 s'agissant des terrains, des locaux monovalents et des bureaux.

02 / Agenda

L'agenda à venir est le suivant :

Le 21 novembre, Jean-Pierre Blatter, interviendra aux côtés de Joël Monéger à l'Atelier des Baux Commerciaux de Lorraine pour traiter de « L'avenir du statut ».

Le 11 décembre prochain, Jean-Pierre Blatter, présentera un panorama de l'actualité des baux commerciaux lors de la 14^{ème} édition de la Convention Dalloz Avocats