

- Les indices du deuxième trimestre 2025 ont été publiés le 24 septembre 2025. Leur valeur est présentée ci-après.

- S'agissant des travaux parlementaires sur le projet de loi de simplification de la vie économique, l'intervention de la commission mixte paritaire qui avait été décidée à la suite du texte adopté par l'Assemblée Nationale, le 17 juin 2025, n'est pas possible puisqu'elle toujours pas été constituée et risque de ne pas l'être avant longtemps.

- La jurisprudence est illustrée par deux arrêts rendus le 18 septembre 2025 par la troisième chambre de la Cour de cassation ci-après commentés.

01 / Jurisprudences et commentaires

- Cass. 3^{ème} civ., 18 septembre 2025, n° 24-13288 : la modification notable des facteurs locaux de commercialité doit être retenue comme un motif de déplaçonnement du prix du bail renouvelé si elle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale effectivement exercée par le locataire sans pour autant qu'il soit nécessaire qu'elle ait eu effectivement une incidence favorable sur ce commerce.

La solution qui résulte de l'arrêt commenté n'est pas nouvelle mais rendue en formation de section et destinée à être publiée au bulletin, elle montre l'intérêt que la Cour de cassation attache à la réitération de sa position déjà exprimée en 2011.

Pour autant, cette solution est aujourd'hui complétée pour être précisée alors qu'elle n'était, semble-t-il, que sous-entendue précédemment.

L'arrêt vise l'article L. 145-34 et l'article R.145-6 du code de commerce.

Rappelons que l'article L. 145-34 énonce que « *A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux premièrement au quatrième de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, 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, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques* ».

Parmi les éléments mentionnés aux premièrement à quatrième de l'article L. 145-33 figure : 4- les facteurs locaux de commercialité et l'article R. 145-6 d'en donner la définition dans les termes suivants :

« Les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire ».

Ces textes, dont l'origine remonte au décret du 3 juillet 1972, ont évidemment donné lieu depuis plus de cinquante ans à d'innombrables commentaires et jurisprudences.

S'agissant tout d'abord de l'assiette de ces facteurs locaux de commercialité, il a été considéré qu'il devait s'agir de l'environnement immédiat du local considéré et les juridictions retiennent fréquemment un rayon de trois cents à quatre cents mètres pour rechercher cette éventuelle modification notable.

Ensuite le commerce considéré doit s'entendre, notamment en cas d'activités multiples autorisées par le bail, du seul commerce effectivement exercé par le locataire et non de l'ensemble des activités qu'il est autorisé à exercer (Cass. 3^{ème} civ., 8 janvier 1997, n° 94-21483, AJPI 1997, p. 653, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3^{ème} civ., 16 juillet 1998, n° 96-13772, AJDI 1998, p. 926, obs. J.-P. Blatter).

Enfin, dans le silence de l'article L. 145-34, il a fallu que la jurisprudence s'interroge sur la portée qui devait être donnée à l'expression « *modification notable* ». Toute modification notable des facteurs locaux de commercialité, quel en soit le sens, est-elle de nature à entraîner le déplafonnement, c'est-à-dire la fixation du loyer à la valeur locative ?

Si certes en 1999, la troisième chambre civile de la Cour de cassation (dans un arrêt qu'elle préférerait sans doute que l'on oublie) avait jugé que « l'intérêt » visé à l'article R. 145-6 du code de commerce devait s'entendre de l'impact que cette modification notable pouvait avoir sur le commerce considéré et que le loyer d'une officine de pharmacie pouvait être déplafonné et fixé à la valeur locative au motif que la population de la commune avait connu une diminution importante (Cass. 3^{ème} civ., 13 juillet 1999, n° 97-18295). Il s'agissait en effet d'une modification notable mais elle était loin d'être favorable au commerce.

Cette solution était totalement contraire à l'esprit du texte : le loyer ne peut être augmenté alors que la commercialité a baissé.

Dès un arrêt du 9 juillet 2008, on pouvait considérer que la Cour de cassation avait abandonné la jurisprudence de 1999 en jugeant que « les travaux réalisés par le bailleur au cours du bail expiré ne peuvent constituer un motif de déplafonnement du nouveau loyer qu'autant qu'ils ont eu une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur » (Cass. 3^{ème} civ., 9 juillet 2008, n° 07-16605).

Le caractère favorable de la modification était ainsi affirmé (s'appliquant d'ailleurs à une autre modification notable puisqu'il s'agissait de travaux réalisés par le bailleur, modification notable donc des caractéristiques du local considéré).

Toutefois, dans cet arrêt la Cour de cassation évoquait « *une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur* ».

Sans doute n'est-ce pas l'expression exacte de son intention.

C'est la raison pour laquelle elle a précisé sa pensée dans un arrêt du 14 septembre 2011 dont la solution est aujourd'hui reprise :

« *Qu'en statuant ainsi, alors qu'une modification notable des facteurs locaux de commercialité ne peut constituer un motif de déplaçonnement du nouveau loyer qu'autant qu'elle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur...* » (Cass. 3^{ème} civ., 14 septembre 2011, n° 10-30825).

Autrement dit, il suffit que la modification notable des facteurs locaux de commercialité puisse avoir un effet favorable sur l'activité exercée pour que le déplaçonnement soit acquis, sans pour autant que cette incidence soit effectivement mesurable dans l'activité du locataire, celui-ci, en commerçant diligent, devant savoir profiter de cette modification notable.

C'est précisément l'objet de l'arrêt du 18 septembre 2025 que d'apporter expressément cette précision : il n'est pas nécessaire d'établir la preuve de l'incidence effective et réelle sur le commerce exploité dans les locaux pour que le déplaçonnement soit retenu dès lors que la modification notable est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale effectivement exercée par le locataire.

Même s'il s'agit d'un arrêt de rejet, il doit être évidemment considéré comme un arrêt de principe puisque, s'il ne s'agit pas de revirement, il s'agit d'une précision importante.

- **Cass. 3^{ème} civ., 18 septembre 2025, n° 23-24005 : le locataire peut se prévaloir d'une exception d'inexécution pour refuser, à compter du jour où les locaux sont, en raison du manquement du bailleur à ses obligations, impropres à leur usage, d'exécuter son obligation de paiement des loyers sans être tenu de délivrer une mise en demeure préalable.**

A l'issue d'un bail dérogatoire qui prévoyait qu'en cas de maintien dans les lieux au-delà de son terme et de conclusion d'un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux, le locataire devra s'acquitter envers le bailleur d'un pas-de-porte fixé à douze mille euros, la locataire est demeurée dans les lieux sans pour autant qu'un nouveau contrat soit conclu et sans que l'indemnité pas-de porte soit payée.

La bailleuse l'a assignée tout à la fois en constatation de la résiliation du bail, en expulsion, en paiement de l'indemnité de douze mille euros et en paiement des loyers jusqu'au prononcé de la résiliation du bail.

La locataire a quitté les lieux en cours d'instance et a opposé à la demande en paiement des loyers une exception d'inexécution fondée sur le manquement de la bailleuse à son obligation de délivrance à raison des infiltrations rendant, selon elle, les locaux inexploitable.

La cour d'appel de FORT-DE-FRANCE a condamné la locataire au paiement des loyers jusqu'au 28 décembre 2016 au motif qu'avant cette date elle ne démontrait pas qu'elle n'avait pu exploiter son commerce et avait sollicité de la bailleuse l'exécution des travaux alors que c'était à la date du 28 décembre 2016 que la locataire avait « *tiré les conséquences du refus de la bailleuse d'exécuter les travaux sollicités aux termes de sa mise en demeure du 1^{er} novembre 2016 ayant informé la bailleuse de l'état du local et de l'impossibilité d'exploiter* ».

Ainsi, la cour d'appel avait-elle considéré que s'agissant des loyers antérieurs à sa mise en demeure, la locataire ne pouvait pas opposer l'exception d'inexécution, ce qu'elle pouvait faire au contraire postérieurement à celle-ci.

C'est dans ces conditions que la 3^{ème} chambre civile va casser l'arrêt :

« En statuant ainsi, en exigeant une mise en demeure, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, a violé les textes susvisés ».

Il s'agissait de l'article 1184 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 et 1719 et 1728 du code civil.

L'exception d'inexécution n'était pas antérieurement à l'ordonnance du 10 février 2016 expressément visée par le code civil.

Sur le plan prétorien, elle était fondée sur l'article 1184 selon lequel « *la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement* ».

Jusqu'à l'ordonnance de 2016, la jurisprudence admettait, sur le fondement de l'article 1184 du code civil, la possibilité au profit du preneur de soulever l'exception d'inexécution à la condition toutefois de prouver l'impossibilité totale de jouir la chose louée (Cass. 3^{ème} civ., 13 juillet 2010, n° 09-15409 ; Cass. 3^{ème} civ., 19 novembre 2015, n° 14-24612 ; Cass. 3^{ème} civ., 27 février 2020, n° 18-20865).

Depuis l'ordonnance du 10 février 2016, l'exception d'inexécution est entrée dans le code civil (article 1217) : la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement peut :

« refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation.... »

Cet article est éclairé par l'article 1219 du même code :

« Une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave ».

On comparera cette rédaction avec celle des articles 1220, 1221, 1222, 1223 qui exigent tous une mise en demeure adressée par le créancier au débiteur.

Ce n'est pas le cas de l'article 1219, de même que ce n'était pas antérieurement le cas de l'article 1184 du code civil.

D'ailleurs, déjà sur le fondement de l'article 1184 du code civil, la Cour de cassation avait jugé que le créancier pouvait soulever l'exception d'inexécution sans qu'une mise en demeure préalable soit exigée (Cass. com. 27 janvier 1970, n° 67-13764 ; Cass. com. 10 décembre 1979, n° 78-11956 ; Cass. com. 26 mai 1981, n° 79-15606).

Aussi, par l'arrêt rapporté, la Cour de cassation ne fait que confirmer sa jurisprudence antérieure : *« En statuant ainsi, en exigeant une mise en demeure, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, a violé les textes susvisés. »*

La mise en demeure n'est donc pas un préalable nécessaire à l'exception d'inexécution.

02 / Indices

Les indices du deuxième trimestre 2025 ont été publiés le 24 septembre 2025.

Leur valeur est la suivante :

- Indice des loyers commerciaux (ILC) : 136,81 soit une hausse de 0,07 % sur un an (après +0,96 % au trimestre précédent),
- Indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT) : 137,15 soit une hausse de 0,51 % sur un an (après +1,60 % au trimestre précédent),
- Indice du coût de la construction (ICC) : 2 086 soit une baisse de 5,40 % sur un an (après -3,64 % au trimestre précédent).