

Deux arrêts ont été rendus par la troisième chambre civile de la Cour de cassation les 3 et 17 septembre 2026 en matière de délai de prescription biennale s'agissant de son point de départ.

Le troisième arrêt est particulièrement important en ce qu'il sanctionne les clauses d'augmentation forfaitaire, périodique et automatique du loyer, la Cour de cassation abandonnant ainsi sa jurisprudence antérieure.

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 3 septembre 2026, n°25-14904 à paraître au bulletin : la clause d'un bail prévoyant une augmentation forfaitaire, périodique et automatique du loyer sans limite de durée, de sorte qu'elle s'analyse en une clause de révision du loyer à la seule hausse, fait échec aux règles d'ordre public de la révision du loyer et doit être réputée non écrite.**

L'arrêt évoqué cassant un arrêt de la cour d'appel de Lyon (CA Lyon, 1^{ère} ch. civ. A, 13 mars 2025, n° 22/02387, Rev. loyers, juin 2025, p. 11) est intervenu sur le rapport de madame Marie-Laure ALDIGE malgré l'avis de rejet de l'avocat général, monsieur STURLESE, tous deux publiés sur le site de la Cour de cassation en marge de l'arrêt.

La clause qui était discutée devant la Cour de cassation, intitulée « Loyer et indexation » prévoyait que le loyer sera, au terme de la deuxième année entière suivant la date de prise d'effet du bail, révisé annuellement au 1^{er} janvier suivant avec une garantie d'augmentation de 1,5 % net par an.

La locataire soutenant que cette clause était contraire au statut des baux commerciaux a réclamé aux bailleurs la restitution du trop-perçu de loyer puis a saisi le tribunal judiciaire de Bourg-en-Bresse pour faire juger que la clause était réputée non écrite.

Le tribunal a débouté la locataire de sa demande qui a repris son argumentation devant la cour d'appel de Lyon en soutenant que le statut interdit toute révision annuelle automatique et à la hausse du montant du loyer. Elle se fondait tout à la fois sur les articles L. 112-1 du code monétaire et financier et L. 145-39 du code de commerce, la clause excluant toute baisse du loyer.

La cour d'appel de Lyon avait néanmoins jugé que « *ladite clause ne constituait pas une clause d'indexation prohibée par le statut des baux commerciaux et ne contrevenait pas aux dispositions de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier mais qu'elle constituait « une clause d'augmentation forfaitaire du loyer indépendante des prescriptions liées à la révision ou à l'indexation, dont la validité est admise ainsi qu'en témoigne la jurisprudence citée par les bailleurs ».*

Cette jurisprudence était assurément constituée de l'arrêt qui avait été rendu le 22 juin 2022 par la Cour de cassation (3^{ème} civ., n° 21-16042) qui avait eu à se prononcer dans des circonstances semblables.

En effet, le bail prévoyait que les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé à la hausse, forfaitairement, de 4,5 % le 1^{er} janvier de chaque année.

La cour d'appel de Douai (18 février 2021) avait rejeté la demande de la locataire visant à voir déclarer non écrite cette clause.

Le pourvoi formé par la locataire avait été rejeté par la troisième chambre civile qui avait relevé que l'arrêt énonçait que « *les parties ont librement décidé de pratiquer une augmentation forfaitaire annuelle du loyer, sans référence à un indice économique.* »

Il retient que l'article 12 du bail institue une clause d'augmentation forfaitaire du loyer annuel dû, indépendamment des prescriptions liées à la révision ou l'indexation.

Par ces seuls motifs la cour d'appel a légalement justifié sa décision ».

L'arrêt rendu en formation restreinte était difficile à justifier, si ce n'est, comme l'avaient fait certains auteurs, en considérant qu'il s'agissait en réalité d'une clause déterminant le loyer initial par l'effet de paliers.

Cette analyse paraissait particulièrement artificielle.

Dans son rapport de 2026, la conseillère rapporteure met en évidence la distinction qu'il convient de faire entre les clauses de bail à paliers, dont certes la définition n'avait pas été donnée jusqu'à présent par la jurisprudence et les clauses d'augmentation forfaitaire du loyer selon un taux fixe.

La clause de paliers doit en réalité être analysée à rebours puisqu'elle a pour objet de permettre d'atteindre, à l'issue d'une certaine période d'augmentation, un loyer dont le montant est déterminé à l'avance.

Ce n'est pas le cas d'une clause, quelque soit sa dénomination, qui prévoit une augmentation automatique annuelle d'un certain pourcentage.

Citant divers auteurs qui avaient approuvé l'arrêt du 22 juin 2022, madame ALDIGE relève :

« En revanche, J.-P. Blatter, dans son chapitre du Traité des baux commerciaux afférent aux clauses d'échelle mobile, s'étonne de ce que la Cour de cassation ait admis avec l'arrêt du 22 juin 2022 la validité d'une clause contractuelle prévoyant une augmentation forfaitaire à un certain pourcentage au motif qu'elle ne ferait pas référence à un indice économique ».

L'absence de référence à un « indice économique » sous-entendait qu'il ne s'agissait pas d'une clause d'indexation.

En effet, une telle clause a purement et simplement pour effet de contourner les règles d'ordre public des articles L. 145-37 à L. 145-39 relatifs à l'évolution du loyer pendant le cours du bail.

Précisément dans l'arrêt du 3 septembre 2026, la Cour de cassation va donner la définition du bail à paliers :

« 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 triennale ».

Cela posé, la Cour de cassation énonce que :

« 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 d'un bail mais organise sa révision automatique à la seule hausse pouvant excéder la variation des indices.

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 ».

Cette clause ne répond donc pas à la définition que donne la Cour de cassation du bail à paliers, en ce qu'il comporte un plafond déterminé.

En conséquence, l'arrêt de la cour d'appel de Lyon est cassé et l'affaire renvoyée devant cette même cour autrement composée.

- **Cass. 3^{ème} civ., 3 septembre 2026, n° 25-12012 : le délai de prescription de l'action du bailleur, qui a refusé le renouvellement du bail en offrant le paiement d'une indemnité d'éviction, tendant à la fixation de l'indemnité d'occupation, commence à courir le lendemain de l'expiration du bail.**

Bien que rendu en formation restreinte, l'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation est intéressant en ce qu'il rappelle les règles relatives au point de départ d'une action en fixation de l'indemnité d'occupation due en application de l'article L. 145-28 du code de commerce.

Alors que le bail était en tacite prolongation, la locataire a sollicité son renouvellement le 27 octobre 2020 à compter du 1^{er} janvier 2021.

La bailleresse a, par un acte d'huissier du 15 décembre 2020, refusé le renouvellement du bail et a donné congé pour le 30 juin 2021 en offrant le paiement d'une indemnité d'éviction, congé parfaitement inutile puisque la fin du bail avait déjà été provoquée pour le 31 décembre 2020

par la demande de renouvellement de la société locataire, selon l'article L. 145-9 du code de commerce.

Mais ce congé et la date pour laquelle il a été donné, le 30 juin 2021, vont sans doute perturber l'analyse de la bailleresse.

En effet, si la locataire, à l'intérieur du délai de deux ans ayant commencé à courir le 15 décembre 2020, date de la réponse de la bailleresse, a assigné en fixation et en paiement de l'indemnité d'éviction le 2 août 2022, ce n'est que le 31 mai 2023 que la bailleresse sollicitait une expertise pour déterminer le montant de l'indemnité d'occupation due selon elle depuis le 1^{er} juillet 2021.

La cour d'appel de Paris avait déclaré la demande de la bailleresse prescrite (CA Paris, ch. 5-3, 28 nov. 2024, n° 24/02968).

Dans son pourvoi en cassation, la bailleresse soutenait que le point de départ du délai de prescription de son action en fixation de l'indemnité d'occupation devait se situer à la date effective du congé qu'elle avait donné, soit le 30 juin 2021.

Ayant sollicité le 31 mai 2023 l'expertise pour déterminer le montant de l'indemnité d'occupation, son action n'était pas, selon elle, prescrite.

Le pourvoi a été rejeté. En effet, la Cour de cassation, au visa notamment de l'article L. 145-10 du code de commerce, décide que le point de départ du délai de prescription de l'action en fixation de l'indemnité d'occupation, était bien le 1^{er} janvier 2021 *« peu important que le bailleur ait, pour signifier son refus de renouvellement, délivré un congé pour une date postérieure, laquelle est sans incidence sur le point de départ du délai de prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation »*.

La solution est parfaitement exacte, encore que, on a du mal à comprendre l'affirmation faite dans le point 10 de l'arrêt selon laquelle *« lorsque le bailleur fait connaître qu'il refuse le renouvellement le bail prend fin à la veille du dernier jour du trimestre civil qui suit la demande du locataire »*, ce qui signifierait que le bail aurait pris fin le 30 décembre 2020 et non le 31 du même mois. Mais sans doute ne faut-il pas attacher trop d'importance à cette affirmation.

On tirera simplement pour conclusion de cet arrêt que lorsque le locataire sollicite le renouvellement du bail et que le bailleur répond par un refus de renouvellement, c'est bien à la date pour laquelle le preneur a sollicité le renouvellement du bail que prend fin le contrat, le délai de prescription commençant à courir le lendemain (sauf si la réponse du bailleur intervient après la date d'effet du renouvellement).

- **Cass. 3^{ème} civ., 17 septembre 2026, n°24-21650 publié au bulletin : le point de départ de la prescription biennale de l'action du locataire d'un local à usage commercial ou artisanal en nullité de la vente du local loué conclue par le propriétaire en méconnaissance de son droit de préférence, court à compter du jour où le locataire a eu connaissance de la vente.**

Les propriétaires de biens immobiliers donnés à bail à une société dénommée COULOMP & FILS les ont vendus à un tiers sans que le droit de préférence prévu par l'article L. 145-46-1 du code de commerce de la locataire ait été mis en œuvre.

La société COULOMP & FILS n'a été informée de cette vente intervenue le 27 novembre 2020 que par une lettre des nouveaux propriétaires du 11 février 2021.

Un an plus tard, le 14 février 2022, la locataire a assigné les acquéreurs « en substitution » et subsidiairement en nullité de la vente.

Après avoir attendu de nouveau plus d'un an, les 30 mars et 11 avril 2023 la société COULOMP & FILS a assigné les vendeurs aux mêmes fins. Ceux-ci ont, devant le juge de la mise en état, soulevé la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action dirigée à leur encontre, engagée plus de deux années après l'information donnée à la société locataire de la vente, intervenue par lettre du 11 février 2021. Le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Grasse a déclaré l'action irrecevable comme prescrite.

La locataire soutenait qu'elle n'a eu connaissance des informations indispensables (conditions de la vente et absence de lien de parenté entre le vendeur et l'acheteur) que le 21 août 2021 lorsqu'elle a reçu copie de l'acte de vente qui lui a été transmis par le service de la publicité foncière. Cette date constituait donc selon elle le point de départ du délai de prescription.

Le juge avait décidé que la simple connaissance de la vente intervenue par la lettre du 11 février 2021 était suffisante pour permettre à la locataire d'agir en « substitution » ou nullité de la vente.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence par un arrêt du 31 octobre 2024 (n° 24/01841, AJDI 2025, p. 696) a confirmé cette irrecevabilité tirée de la prescription.

Le pourvoi formé contre cet arrêt a été rejeté par l'arrêt commenté.

On peut tirer de cet arrêt plusieurs enseignements.

- Alors que l'action de la société locataire avait pour objet la « substitution » ou à titre subsidiaire la nullité de la vente, la Cour de cassation néglige volontairement le terme de substitution, faculté qui n'existe en effet pas dans la loi, pour ne retenir que la possible action en nullité de la vente.

- L'action en nullité n'est pas une action fondée sur le droit commun. Elle est spécifique au statut des baux commerciaux comme née de l'article L. 145-46-1. Le délai de prescription est donc bien le délai biennal de l'article L. 145-60 et non le délai quinquennal de l'article 2224 du code civil.

- Le délai de prescription de l'action en nullité de la vente pour manquement aux obligations imposées par l'article L. 145-46-1 du code de commerce ne peut être interrompu que par une action engagée contre le vendeur et non contre l'acquéreur. C'est la raison pour laquelle la Cour de cassation va reconnaître comme prescrite l'action de la société locataire en nullité de la vente introduite à l'encontre des vendeurs plus de deux ans après la connaissance de celle-ci, bien qu'elle ait été introduite antérieurement à l'encontre des acquéreurs.

- Le point de départ de l'action, en application de l'article 2224 du code civil, est le jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, en l'espèce le 11 février 2021, date à laquelle les acquéreurs ont informé la locataire de la vente à leur profit. Assurément, entre le 11 février 2021 et le 30 mars 2023, le délai de deux ans était écoulé.

- Enfin, et bien que le premier alinéa de l'article L. 145-46-1 du code de commerce soit muet sur la sanction de la vente consentie en violation du droit du locataire, cette sanction est bien la nullité de la vente, à l'instar de la sanction prévue au troisième alinéa dudit article concernant la mise en œuvre du droit subsidiaire du locataire. C'est donc l'apport majeur de cet arrêt que de déterminer, certes de manière implicite, que la sanction de la violation du droit de préférence du locataire est bien la nullité de la vente comme certaines juridictions du fond avaient pu déjà le décider (CA Paris, ch. 4-1, 24 nov. 202, n° 23/04231).

02 / Indices

Les indices du deuxième trimestre 2026 ont été publiés le 23 septembre 2026.

Leur valeur est la suivante :

- Indice des loyers commerciaux (ILC) : 137,16 soit une hausse de 0,26 % sur un an (après - 0,45 % au trimestre précédent),
- Indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT) : 138,01 soit une hausse de 0,63 % sur un an (après + 0,09 % au trimestre précédent),
- Indice du coût de la construction (ICC) : 2 103 soit une hausse de 0,81 % sur un an (après - 2,89 % au trimestre précédent).