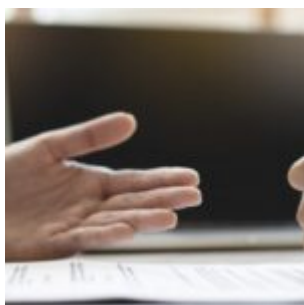


Gare à la validité d'une clause d'augmentation forfaitaire du loyer d'un bail commercial !



© 2026 Les Echos Publishing

Si le loyer initial d'un bail commercial est fixé librement par les parties, il n'en est pas de même pour la révision du loyer en cours de bail. En effet, cette dernière obéit aux règles définies par le Code de commerce. Et ces règles sont impératives. Les clauses qui y dérogeraient ne seraient donc pas valables.

Ainsi, dans une affaire récente, un bail commercial prévoyait que le loyer serait, au terme de la deuxième année entière suivant la date de commencement du bail, révisé annuellement au 1^{er} janvier suivant, avec une garantie d'un taux d'augmentation net de 1,5 % par an. Une clause dont la validité avait, par la suite, été contestée en justice par le locataire.

Les juges ont estimé qu'une telle clause, qui prévoyait que le loyer augmenterait périodiquement (chaque année), automatiquement et forfaitairement (+1,5 % par an au moins), sans prévoir de limite de plafond ni de durée, s'analysait comme une clause de révision du loyer à la seule hausse. Pour les juges, cette clause n'était pas valable. En effet, une clause d'indexation du loyer doit pouvoir jouer à la hausse

comme à la baisse.

[Cassation civile 3e, 3 septembre 2026, n° 25-14904](#)

© 2026 Les Echos Publishing