

Analyse de l'arrêt TF 4A_407/2025

Damien Tournaire, Avocat spécialiste FSA droit du bail

TF 4A_407/2025, 12 janvier 2026

1^{er} Cour de droit civil

Thèmes: Prolongation, Loyer

Lois: Art. 272 CO, Art. 272c CO

Newsletter bail.ch mars 2026

12 mars 2026

L'illusion du loyer de marché rétroactif après une prolongation du bail

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_407/2025 examine si, après l'échéance d'un bail commercial de durée déterminée, le bailleur peut réclamer rétroactivement à son ancienne locataire la différence entre le loyer historiquement payé et un loyer conforme aux conditions du marché pour la période durant laquelle la locataire est demeurée dans les locaux en raison d'une procédure de prolongation introduite en temps utile.

La question se situe au croisement de l'interprétation d'une clause contractuelle prévoyant une obligation pour le bailleur de proposer à la locataire une prolongation du bail « aux conditions du marché » et du régime de l'art. 272c CO. Elle s'inscrit dans le prolongement du contentieux déjà tranché par le Tribunal fédéral dans les causes **4A_653/2018 et 4A_657/2018**, qui portaient sur l'interprétation de cette même clause contractuelle.

Le litige soulève ainsi une question pratique importante : un bailleur peut-il récupérer rétroactivement la différence entre le loyer effectif et le loyer du marché lorsque le locataire est resté dans les locaux après l'échéance du bail en raison d'une procédure de prolongation ?

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le 6 décembre 1983, A. AG a conclu un contrat de bail avec B. AG portant sur des surfaces commerciales sises U. strasse 75/77/79 à V. et destinées à l'exploitation d'un grand magasin. Le contrat a pris effet au 1^{er} février 1984.

Un avenant au contrat (Addendum I), conclu le 5 novembre 2001, a prolongé le bail jusqu'au **31 janvier 2014**. Son chiffre 5 prévoyait que la bailleuse devait soumettre, au plus tard le 31 janvier 2011, une offre pour la poursuite du bail dès le 1^{er} février 2014 pour une durée d'au moins cinq ans, à des conditions contractuelles alors usuelles du marché pour un grand magasin. À défaut d'accord entre les parties jusqu'au 31 juillet 2012, le bail devait prendre fin le 31 janvier 2014.

L'offre soumise par la bailleuse a donné lieu à un premier contentieux. Par les arrêts **4A_653/2018 et 4A_657/2018**, le Tribunal fédéral a retenu que la bailleuse n'avait pas satisfait à son obligation contractuelle de présenter une offre conforme au contrat pour la poursuite du bail sur une partie des surfaces concernées.

Parallèlement, la locataire avait introduit, avant l'échéance du bail, une **procédure de prolongation** auprès du Tribunal des baux zurichoises. Dans ce cadre, la bailleresse avait initialement pris des conclusions visant à l'adaptation du loyer dès le **1^{er} février 2014**, avant de les retirer en cours de procédure. La locataire est demeurée dans les locaux jusqu'au **20 février 2020**, en continuant à verser le loyer jusque-là applicable.

Par décision du 1^{er} septembre 2020, l'Obergericht du canton de Zurich a finalement classé la procédure de prolongation introduite par la locataire, au motif que celle-ci était devenue sans objet à la suite du départ de la locataire des locaux le 20 février 2020.

En **septembre 2021**, la bailleresse a ouvert une action en paiement devant le Handelsgericht du canton de Zurich. Elle réclamait la somme de CHF 44'805'529.-, correspondant à la différence entre le loyer payé et un loyer qu'elle estimait conforme au marché pour la période comprise entre le **1^{er} février 2014 et le 20 février 2020**.

Après avoir initialement refusé d'entrer en matière, tout d'abord en raison d'une problématique de force de chose jugée, puis au motif d'un manque de compétence (ordonnances toutes deux annulées ; TF, 25.11.2022, 4A_197/2022 et ATF 149 III 469), le Handelsgericht a finalement rejeté la demande au fond par jugement du 27 juin 2025.

La bailleresse a recouru au Tribunal fédéral, concluant à l'annulation du jugement précité et à ce que la locataire soit condamnée à verser la somme de CHF 44'805'529.- avec intérêts à 5% l'an depuis le 15 septembre 2021.

B. Le droit

En substance, la bailleresse estime qu'un loyer plus élevé est dû pour la période à partir du 1^{er} février 2014, celui-ci devant être calculé de la même manière que si les parties s'étaient entendues sur la poursuite de la location sur la base de l'Addendum I au contrat de bail. La locataire estime quant à elle qu'aucun accord de prolongation n'a été conclu et que le précédent loyer devait continuer à s'appliquer dès le 1^{er} février 2014, les conditions de l'ajustement en vertu de l'art. 272c CO n'ayant pas été réunies (consid. 2.2).

En l'état, le Tribunal fédéral considère tout d'abord que la clause contractuelle litigieuse ne prévoyait **pas une adaptation automatique du loyer**, mais uniquement l'obligation pour la bailleresse de soumettre une offre pour la poursuite du bail. En l'absence d'accord entre les parties, aucun nouveau bail n'est né après l'échéance du contrat. L'Addendum I du contrat de bail ne peut donc pas constituer une base permettant de déterminer le montant du loyer entre le 1^{er} février 2014 et le 20 février 2020 (consid. 3).

Le Tribunal fédéral relève ensuite que l'occupation des locaux par la locataire après le **31 janvier 2014** reposait sur les **procédures de prolongation introduites en temps utile**. Dans ce contexte, les règles de la prolongation sont applicables. Or, selon l'**art. 272c CO**, le bail se poursuit en principe **aux conditions en vigueur**, sauf modification décidée dans la procédure de prolongation ou convenue par les parties. La bailleresse avait certes demandé une adaptation du loyer dans la procédure de prolongation, mais elle a **retiré ces conclusions** le 15 août 2016. Faute d'adaptation prononcée dans cette procédure, le loyer contractuel est resté applicable pendant toute la durée de l'occupation. C'est dès lors à juste titre que l'autorité précédente a rejeté l'augmentation de loyer fondée sur la clause n° 5 de l'Addendum I (consid. 4).

En définitive, le Tribunal fédéral conclut qu'il n'existe **aucune base contractuelle ou légale permettant de réclamer rétroactivement un loyer de marché** pour cette période. Le recours est rejeté.

III. Analyse

1. La portée limitée des clauses de « loyer de marché »

Le premier apport de l'arrêt concerne l'interprétation de la clause contractuelle litigieuse (clause n° 5 de l'Addendum I).

Celle-ci a en substance la teneur suivante (issue de l'arrêt 4A_653/2018 et 4A_657/2018 rendu par le Tribunal fédéral au sujet du même rapport contractuel) :

« Mit Bezug auf die Dauer des Mietverhältnisses, Kündigungsfristen und -termine sowie gewährte Optionsrechte gelten für die zusätzlich vermieteten Mieträumlichkeiten die gleichen Bestimmungen, wie sie gemäss Vertrag vom 6. Dezember 1983 massgebend sind. Entsprechend der ausgeübten Option endigt das Mietverhältnis frühestens auf 31. Januar 2014 (Ziff. 4.3 des Vertrages vom 6. Dezember 1983).

Bezüglich des Vormietrechtes wird Ziff. 4.4. des Mietvertrages vom 6. Dezember 1983 wie folgt geändert :

Die Vermieterin verpflichtet sich, der Mieterin eine Offerte zur Fortführung des Vertragsverhältnisses nach 1. Februar 2014 für eine weitere Dauer von mindestens 5 Jahren zu dannzumal marktüblichen Vertragskonditionen zu unterbreiten. Die Offerte hat dabei bis spätestens 31. Januar 2011 zu erfolgen.

Können sich die Parteien in der Folge nicht bis spätestens 31. Juli 2012 über eine Fortführung des Vertragsverhältnisses und die dabei massgebenden Vertragskonditionen einigen, so endigt das Vertragsverhältnis, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 31. Januar 2014 definitiv ».

La bailleresse cherchait ainsi à transformer une clause prévoyant une offre de continuation « aux conditions du marché » en fondement d'une créance pécuniaire rétroactive. Le Tribunal fédéral refuse toutefois cette interprétation.

Le loyer constitue en effet un **élément essentiel du contrat de bail** (art. 253 CO ; CR CO I-Lachat/Bohnet, 3^e éd., Bâle 2021, art. 253 CO N 13). Il doit faire l'objet d'un accord des parties ou reposer sur un mécanisme objectif permettant sa détermination. Une simple obligation de négocier ou de formuler une offre ne suffit pas à créer une créance correspondant à un loyer de marché.

L'arrêt rappelle ainsi qu'une **clause de renégociation** ne doit pas être confondue avec une **clause d'adaptation du loyer** (consid. 4).

Pour la pratique contractuelle, l'enseignement est clair : lorsque les parties souhaitent organiser un passage à un loyer de marché, elles doivent prévoir un **mécanisme précis de fixation du prix**.

2. Le gel des conditions contractuelles pendant la prolongation

L'arrêt apporte également une clarification importante concernant les effets de la prolongation.

Pour rappel, l'art. 272c CO a la teneur suivante : [u]ne partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation (al. 1). Si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur sans changements pendant la prolongation ; sont réservées les possibilités d'adaptation légales (al. 2).

La prolongation du bail ne crée pas une nouvelle relation contractuelle. Elle implique la **poursuite du contrat existant aux conditions antérieures**. Autrement dit, la prolongation entraîne un véritable **gel des conditions contractuelles**.

Tant qu'aucune modification n'est prononcée par le juge dans la procédure de prolongation, les conditions du bail – y compris le loyer – demeurent inchangées. Cette solution découle directement de l'**art. 272c CO**, qui prévoit que le bail se poursuit aux conditions en vigueur.

3. L'adaptation du loyer : une fenêtre procédurale délimitée

L'arrêt souligne également l'importance de la **procédure de prolongation** pour l'adaptation des conditions contractuelles.

L'**art. 272c al. 1 CO** permet au juge d'adapter certaines conditions du bail à la nouvelle situation résultant de la prolongation du bail. Il s'agit là d'une exception à la règle selon laquelle le bail se poursuit aux conditions antérieures.

Mais cette adaptation doit être demandée **dans le cadre de la procédure**. Ainsi, la requête en adaptation du contrat de bail doit être adressée à l'autorité de conciliation, soit par le locataire, à l'appui de sa demande de prolongation, soit par le bailleur en réponse à celle-ci. La partie qui n'a pas conclu à la modification du bail durant la prolongation du bail n'est plus fondée, ensuite de la décision de l'autorité de conciliation, à prendre une conclusion en modification du bail devant l'autorité judiciaire. Est réservée la situation du locataire qui a uniquement conclu à l'annulation du congé (pour plus de détails : CPra Bail-Conod, 2^e éd., Bâle 2017, art. 272c CO N 2 ss).

En l'espèce, la bailleuse avait initialement sollicité une adaptation du loyer, mais elle a retiré cette conclusion. Ce retrait a empêché le juge de statuer sur cette question.

En dehors de la procédure en prolongation du bail, il n'existe pas de base légale permettant d'obtenir rétroactivement l'adaptation du contrat de bail (sous l'angle de la fixation du loyer) par une action en paiement autonome. L'art. 272c al. 2 *in fine* CO réserve toutefois les possibilités d'adaptation légale du contrat de bail durant la période de prolongation (majoration ou baisse de loyer ; cf. Lachat/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, Chap. 33 N 6.2, p. 1020 s.).

4. Enseignements pour la pratique

L'arrêt 4A_407/2025 contient en définitive plusieurs enseignements importants pour la pratique :

- Premièrement, les clauses contractuelles prévoyant une renégociation du loyer doivent être rédigées avec précision si les parties souhaitent réellement garantir une adaptation aux conditions du marché.
- Deuxièmement, la prolongation du bail implique un **maintien des conditions contractuelles existantes**, sauf modification prononcée dans la procédure de prolongation et sous réserve d'une adaptation légale du contrat (art. 272c al. 2 *in fine* CO).
- Troisièmement, la question de l'adaptation du loyer – hors adaptation légale – doit être traitée **dans la procédure de prolongation elle-même**.

Le bailleur qui renonce à demander ou à maintenir une adaptation du loyer dans la procédure de prolongation ne peut pas espérer récupérer ultérieurement la différence entre le loyer payé et la valeur locative du marché.

L'arrêt rappelle ainsi que l'adaptation du contrat de bail durant la prolongation, en particulier s'agissant des modalités de fixation du loyer dans le cadre de l'art. 272c al. 1 CO, constitue une **opportunité procédurale unique**.

Proposition de citation

Damien Tournaire, L'illusion du loyer de marché rétroactif après une prolongation du bail (arrêt 4A_407/2025), Newsletter Bail.ch mars 2026