Image not found or type unknown

Nullité de la clause d'indexation excluant la réciprocité de la variation

publié le **11/04/2016**, vu **2164 fois**, Auteur : David SEMHOUN

« Est nulle une clause d'indexation qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse. »

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 14 janvier 2016 (14-24.681)

« ***Est nulle une clause d'indexation qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse.*** »

En l'espèce, aux termes de la clause d'échelle mobile d'un contrat de bail, le loyer était automatiquement ajusté pour chaque période annuelle en fonction des variations de l'indice du coût de la construction à la date d'anniversaire de la prise d'effet du contrat sur la base de l'indice du même trimestre. La stipulation tire sa particularité dans le fait qu'elle ne jouait qu'en cas de hausse de l'indice. En effet, elle prévoyait *in fine* qu'elle « *ne saurait avoir pour effet de ramener le loyer révisé à un montant inférieur au loyer de base précédant la révision* ».

La rédaction ici envisagée est pourtant classique et se retrouve dans de nombreux baux. Cependant, la Cour de cassation s'est pour la première fois prononcée sur cette question de la validité d'une clause d'échelle mobile ne jouant qu'à la hausse. La Troisième chambre civile retient que lorsque la clause d'indexation prévoit que le loyer ne pourra être révisé qu'à la hausse, ladite clause est réputée nulle et non écrite.

Les deux parties par le seul fait qu'ils avaient prévu une annulation de la variation à la baisse de la clause avaient faussé le libre jeu de l'indice : distorsion pouvant exister entre la clause et son application. Le raisonnement de la Cour de cassation est simple et protège le locataire. Cette dernière fait sienne la motivation des juges du fond en retenant que le propre d'une clause d'échelle mobile est de faire varier à la hausse et à la baisse le loyer ; une clause qui écarterait toute réciprocité de variation, fausserait dès lors le jeu normal de l'indexation.

Le bailleur doit donc être particulièrement vigilant aux clauses d'indexation de ses futurs contrats. Vigilance d'autant plus importante qu'en l'espèce, c'est bien la clause dans son ensemble qui a été déclarée non écrite et non le seul paragraphe litigieux. En effet, selon la Cour de cassation, la cour d'appel de Paris a souverainement apprécié le « caractère essentiel de l'exclusion d'un ajustement à la baisse du loyer à la soumission du loyer à l'indexation » et pu en déduire que la clause devait être, en son entier, réputée non écrite.

De son côté, le preneur d’un bail commercial aura tout intérêt à se pencher sur les articles relatifs à l’indexation du bail et de vérifier, le cas échéant que la clause a été correctement rédigée ; et, en outre, ne qu’elle ne prévoit pas d’indexation ne jouant qu’à la hausse. En conséquence, dans un cas comme dans l’autre, le preneur peut prétendre au remboursement des sommes versées au titre de cette clause, depuis la dernière révision triennale légale (ou bien d’imputer ce montant sur les loyers postérieurs). Face à un refus de la part du bailleur, le preneur pourra saisir le juge compétent aux fins d’obtenir le remboursement des sommes indues.

Je reste à votre disposition pour tout acte, consultation ou information.

Maître David Semhoun

01.74.30.71.80

contact@nahmiassemhoun.fr

http://www.nahmiassemhoun.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés