



Les clauses d'indexation en matière de baux commerciaux

publié le 16/02/2011, vu 4395 fois, Auteur : [Olivier Tabone](#)

Conditions de validité des clauses d'indexation en matière de baux commerciaux, une liberté limitée...

Les juristes et avocats d'affaires se sont récemment alertés sur les clauses d'indexation insérées dans les contrats de bail commercial.

En effet, il n'est pas rare que de tels contrats prévoient une clause d'indexation dont l'objet est de permettre de faire évoluer le montant du loyer au cours de l'exécution du contrat.

Pour échapper à cette révision automatique du montant du loyer, les locataires ont tenté avec plus ou moins de succès de démontrer que cette clause devait être réputée non écrite en se fondant sur les dispositions du code monétaire et financier, notamment l'article L.112-1.

Que dit cet article ? « *Est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision* ».

C'est donc en se fondant sur les dispositions susvisés que la 18ème chambre du tribunal de grande instance de Paris a rappelé le 5 janvier 2010 qu'une clause d'indexation conventionnelle du loyer d'un bail commercial doit être réputée non écrite au motif que cette clause d'échelle mobile fait référence à un seul et même indice de base lequel n'évolue pas dans le temps.

D'autres décisions sont intervenues depuis, la prudence commande d'attacher un soin particulier lors de la rédaction de ces clauses sous peine que seul le loyer applicable demeure le loyer initialement fixé entre les parties et que la fraction des loyers indûment perçus soit restituée.

Olivier TABONE