



Clause d'indexation à la hausse : seule la stipulation prohibée est réputée non écrite

Jurisprudence publié le **03/02/2022**, vu **818 fois**, Auteur : [Assistant-juridique.fr](https://www.assistant-juridique.fr)

La clause d'indexation qui n'est stipulée qu'à la hausse doit être réputée non écrite, mais seule la stipulation prohibée doit être neutralisée.

Par l'arrêt du 12 janvier 2022 rapporté, la troisième chambre civile de la Cour de cassation donne d'utiles précisions relatives au régime des clauses d'indexation, dites également « clauses d'échelle mobile », dans le bail commercial.

Dans cette affaire, un contrat de bail commercial prévoyait une clause d'indexation annuelle du loyer stipulant que celle-ci ne s'appliquerait qu'en cas de variation à la hausse de l'indice de référence. Il s'agissait dès lors de protéger le bailleur aux dépens du preneur, ce dernier ne pouvant profiter d'une modération du loyer par le jeu de l'indexation.

Considérant que cette clause était illégale, le preneur a décidé d'agir pour demander que soit prononcée sa nullité et, qu'en conséquence, le bailleur soit condamné à lui rembourser le trop-perçu. De son côté, le bailleur sollicitait, dans le cas où la clause serait jugée comme devant être écartée, que la sanction ne porte que sur la partie de la clause prohibant la baisse du loyer.

Par un arrêt du 5 novembre 2020, la cour d'appel de Versailles a accueilli la demande du preneur en remboursement des loyers. Contrairement à ce que soutenait le preneur qui sollicitait la nullité de la clause, la cour d'appel a jugé que celle-ci devait être réputée non écrite. Par ailleurs, elle a écarté l'application de la clause en son entier, en refusant de ne neutraliser que la partie relative à la prohibition de la baisse du loyer.

Saisie d'un pourvoi formé par le bailleur – le pourvoi incident du preneur ayant été rejeté sans motivation –, la Cour de cassation a jugé que la clause litigieuse devait bel et bien être réputée non écrite. Elle a en revanche cassé l'arrêt attaqué en jugeant que la cour d'appel s'était prononcée par des « motifs impropres à caractériser l'indivisibilité [de la clause], alors que seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite ».

[Civ. 3e, 12 janv. 2022, FS-B, n° 21-11.169](#)

Source : [dallos-actualite.fr](https://www.dalloz-actualite.fr)

Pour plus d'infos : [Quelles sont les conditions de révision du loyer d'un bail commercial ?](#)

Voir aussi notre guide : [Rompre un bail commercial 2020-2021](#)

Articles sur le même sujet :

- [Réussir la création de sa SARL](#)
 - [Rompre un bail commercial](#)
 - [Céder un bail commercial](#)
 - [Céder un fonds de commerce](#)
 - [Rémunérer un gérant de SARL](#)
 - [Gérer un compte courant d'associé](#)
 - [Dividendes : mode d'emploi](#)
 - [Récupérer une facture impayée](#)
 - [Guide pratique de la SARL](#)
-
- [Qu'est-ce qu'un pas-de-porte ou droit d'entrée dans un bail commercial ?](#)
 - [Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial](#)
 - [Comment fixer et augmenter le loyer d'un bail commercial ?](#)
 - [Comment procéder à la révision triennale du loyer d'un bail commercial ?](#)
 - [Que faire lorsque le bailleur a oublié de réviser le loyer ?](#)
 - [Comment récupérer un loyer impayé dans un bail commercial ?](#)
 - [Existe-t-il des circonstances dans lesquelles le locataire peut légitimement refuser de payer son loyer ?](#)
 - [Bail commercial : les pièges à éviter](#)
 - [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)