Image not found or type unknown

La clause d’indexation irrégulière d’un bail commercial n’est pas toujours totalement invalidée

Jurisprudence publié le **24/03/2022**, vu **1035 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Seule la stipulation illicite d’une clause d’indexation d’un bail commercial est réputée non écrite, à moins que cette stipulation soit indivisible du reste de la clause.

Lorsqu'un bail commercial est assorti d'une clause d'indexation, la révision du loyer peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire (C. com. art. L 145-39). Toute clause contraire est réputée non écrite (C. com. art. L 145-15).

Un bail commercial comporte une clause d'indexation annuelle du loyer stipulant qu'elle ne s'appliquera qu'en cas de variation à la hausse de l'indice de référence et qu'elle est une condition essentielle et déterminante du consentement du bailleur. Soutenant que cette clause est illicite, le locataire demande le remboursement des loyers versés au titre de l’indexation mais le bailleur refuse, considérant que la clause est conforme à l'article L 145-39 précité.

La Cour de cassation rappelle tout d'abord que la clause d'indexation, qui exclut toute réciprocité de la variation en prévoyant que l'indexation ne s'effectuerait que dans l'hypothèse d'une variation à la hausse, contrevient aux dispositions de l'article L 145-39 du Code de commerce et doit être réputée non écrite. En effet, le propre d'une clause d'indexation est de faire varier le loyer à la hausse et à la baisse, de sorte que la clause qui écarte toute réciprocité de variation, si elle ne crée pas la distorsion prohibée par l'article L 112-1 du Code monétaire et financier, fausse le jeu normal de l'indexation. En outre, la neutralisation des années de baisse de l'indice de référence a mathématiquement pour effet de modifier le délai d'atteinte du seuil de variation du quart, conditionnant la révision du loyer, tel que celui-ci résulterait de l'évolution réelle de l'indice.

Après avoir ajouté qu'en l'absence d'indivisibilité seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite, la Cour de cassation censure la décision de la cour d'appel de Versailles qui avait déclaré non écrite la clause d'indexation dans son entier aux motifs impropres que l'intention du bailleur était d'en faire, sans distinction de ses différentes parties, une condition essentielle et déterminante de son consentement, toutes les stipulations de cette clause revêtant un caractère essentiel, conduisant à l'indivisibilité de celles-ci et empêchant d'opérer un choix entre elles pour n'en conserver que certaines.

Source : efl.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 ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés