

CLAUSES D'INDEXATION DES LOYERS ENCADRES

Souvent lorsque l'on négocie les baux, certaines parties souhaitent intégrer une clause d'indexation qui stipule :

- Que la variation du loyer d'une année sur l'autre ne pourra intervenir qu'en cas de variation positive de l'indice choisi,
- Que la hausse ou la baisse des loyers ne pourra intervenir que lorsque la variation de l'indice dépassera un pourcentage déterminé à l'avance,
- Que la variation de l'indice ne pourra en aucun cas entraîner la fixation de loyer à un niveau inférieur au dernier montant payé du loyer de base,
- Que la variation de l'indice ne pourra en aucun cas entraîner une augmentation ou une diminution de loyer supérieur à un pourcentage déterminé à l'avance.

Suite à ces nombreuses versions imaginées par les rédacteurs d'actes la jurisprudence s'est penchée sur la validité de ces clauses au regard de l'article L.145-39 du Code de Commerce et vis-à-vis de l'article L.112-1 du Code Monétaire et Financier.

On retiendra les derniers arrêts de la Cour d'Appel de PARIS et de VERSAILLES :

1 – L'arrêt de la Cour d'Appel de PARIS du 28 mai 2014 sur la base de l'article L.112-1 du Code de Commerce a prononcé la nullité de la clause stipulant l'indexation du loyer uniquement à la hausse.

2 – L'arrêt de la Cour d'Appel de PARIS du 2 juillet 2014 sur la base de l'article L.112-1 du Code Monétaire et Financier, considère qu'une clause d'indexation qui contractuellement ne prend en considération que la seule variation de l'indice à la hausse est réputée non écrite, parce qu'une clause de ce type organise en cas de la baisse de l'indice un gel de l'indice devant servir l'indexation du loyer de telle sorte que les révisions de loyer ne seront opérées chaque année successive sur la base de l'indice du trimestre de la révision, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L.112-1 du Code Monétaire et Financier.

On rappelle que l'action tendant à faire réputer non écrite une clause d'indexation n'est enfermée dans aucun délai de prescription.

3 – Dernier arrêt en date, la Cour d'Appel de VERSAILLES du 10 mars 2015 sur les articles L.145-39 du Code de Commerce et L.112-1 du Code Monétaire et Financier, retient qu'une clause d'indexation précisant que le loyer ne pourra varier qu'à la hausse est réputée non écrite pour sa partie interdisant une variation à la baisse sur le fondement de l'article L.145-39 du Code de Commerce mais reste valable au regard de l'article L.112-1 du Code Monétaire et Financier qui exige que la variation indiciaire soit calquée sur la périodicité fixée par la clause.

En conséquence la Cour a opéré seulement une régularisation de l'application de la clause à compter du jour où le loyer aurait dû baisser sans annuler ladite clause dans sa totalité.

4 - Est intervenu un arrêt de la Cour de Cassation du 14 janvier 2016 :

- Sur une clause d'indexation.

La Cour de Cassation considère que la clause d'échelle mobile étant de faire varier le loyer à la hausse comme à la baisse une clause fausse le jeu normal de l'indexation.

Il en résulte qu'elle est entachée de nullité sur le fondement de l'article L.145-39 du Code de Commerce.

- Sur l'article L.112-1 du Code Monétaire et Financier est d'ordre public de direction

La Cour de Cassation considère que l'article L.112-1 du Code Monétaire et Financier est d'ordre de direction de sorte que la clause refusant la baisse doit être réputée non écrite dans son entier.

Ainsi cette décision de principe met fin aux débats les clauses d'indexation stipulées exclusivement à la hausse qui sont prohibées quelle qu'en soit la forme à la fois au regard de l'article L.145-39 du Code de Commerce et L.112-1 du Code Monétaire et Financier.

Toutes ces clauses sont donc réputées non écrites et je vous invite donc à ne plus intégrer de clause refusant le loyer à la baisse.

5 - Suite à ce premier arrêt de la Cour de Cassation un premier arrêt de la Cour d'Appel de PARIS a été rendu le 20 janvier 2016, la jurisprudence semble admise par tous.