

Du danger de l'indexation au 1er janvier de chaque année

dimanche 19 janvier 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Doit être réputée non écrite, la clause prévoyant une indexation au 1er janvier de chaque année comportant en elle-même une distorsion pour la première indexation entre l'intervalle de variation indiciaire (4 trimestres) et la durée s'étant écoulée entre la date de prise d'effet du bail (le 5 avril 2005), et le 1er janvier 2006, date de révision du loyer, soit huit mois et vingt-cinq jours.

En l'espèce, la société Sodiad a donné à bail à M. G. un local commercial pour une durée de neuf années à compter du 5 avril 2005, moyennant un loyer indexé annuellement sur l'indice du coût de la construction ; que, le 22 juillet 2015, le preneur a assigné le bailleur aux fins de voir déclarer réputée non écrite la clause d'indexation stipulée au bail et de lui rembourser les sommes indûment versées à ce titre ;

Pour rejeter la demande, la Cour d'appel a constaté qu'aux termes de la clause d'indexation, l'indice de référence est l'indice du coût de la construction du 3 trimestre 2004 et que la période de révision de l'indice pris en compte pour le calcul du nouveau loyer indexé est la variation constatée d'une année sur l'autre de l'indice de ce même trimestre et retient que, si la période de variation des indices (3 trimestre 2004 / 3 trimestre 2005) s'est élevée à douze mois et si la durée écoulée entre le 5 avril 2005, date de point de départ du bail, et le 1 janvier 2006, date de la première révision, s'est élevée à huit mois et vingt-cinq jours, cette distorsion n'est pas contraire aux dispositions de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier dès lors que la clause du bail, qui ne prévoit pas une période de variation indiciaire systématiquement supérieure à la durée entre chaque révision, mais permet une exception lors de la première révision, ne peut être réputée non écrite.

La Cour de Cassation censure ce raisonnement au visa de l'article L 112-1 du Code Monétaire et Financier.

En effet, en constatant que la clause comportait en elle-même une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'étant écoulée entre le 5 avril 2005, date de prise d'effet du bail, et le 1 janvier 2006, date de révision du loyer, la cour d'appel, aurait dû tirer les conséquences de cette distorsion et renvoi à la cour d'appel le soin de trancher sur les questions suivantes :

- la réputation non écrite la clause d'indexation,
- la demande du preneur. en remboursement des sommes indûment versées au titre de l'indexation annuelle ;
- et la demande subsidiaire en paiement des mêmes sommes versées à la suite d'un erreur lors de la fixation initiale du loyer.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 19 Décembre 2019 n°18-23.196