

Accueil > Jurisprudence > Bulletin numérique des arrêts publiés ('P') des chambres civiles > Troisième chambre civile > 2016 > Janvier > Arrêt n° 36 du 14 janvier 2016 (14-24.681) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2016:C300036

Arrêt n° 36 du 14 janvier 2016 (14-24.681) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2016:C300036

Bail commercial
Rejet

Demandeur(s) : M. Jean-Pierre X...

Défendeur(s) : la société Tahiti, société à responsabilité limitée

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 2 juillet 2014), que, le 3 décembre 2002, M. X... a donné en location à la société Tahiti un local commercial selon bail comportant une clause prévoyant que le loyer sera ajusté automatiquement, pour chaque période annuelle, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail sur la base de l'indice du même trimestre et précisant en son dernier paragraphe que : « La présente clause d'échelle mobile ne saurait avoir pour effet de ramener le loyer révisé à un montant inférieur au loyer de base précédant la révision » ;

Attendu que le bailleur fait grief à l'arrêt de déclarer non écrite la clause d'échelle mobile stipulée au bail et de le condamner à restituer une certaine somme au titre d'un trop perçu de loyers, alors, selon le moyen :

1°/ qu'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 ; qu'est licite la clause d'un contrat de bail prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice égale ou inférieure à la durée s'écoulant entre chaque révision ; que la clause d'échelle mobile stipulée à la hausse qui prévoit, d'une part, une révision annuelle à la date anniversaire du bail calculée avec les indices du coût de la construction du deuxième trimestre séparés d'une année et, d'autre part, une absence de révision lorsque l'application des indices aboutirait à un loyer révisé inférieur au loyer précédant, prévoit une prise en compte d'une période de révision des indices de un an lorsqu'il y a une révision annuelle, et une prise en compte d'une période de variation des indices inférieure à la période s'écoulant entre deux révisions lorsque, à la suite d'un maintien du loyer, celui-ci était à nouveau révisé ; qu'en jugeant la clause contraire aux exigences de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier dès lors que ce texte prohiberait l'organisation d'une distorsion contractuelle entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux révisions et que la modification du loyer « en cas de baisse de l'indice interv[enait] nécessairement sur une période plus longue que celle de la variation des indices », la cour d'appel a violé l'article L. 112-1 du code monétaire et financier ;

2°/ qu'en application de la clause d'échelle mobile, lorsque le loyer révisé était supérieur à celui de l'année précédente, la période de variation de l'indice et celle s'écoulant entre les deux révisions étaient toutes deux de un an et, lorsque le loyer révisé aboutissait à un loyer moindre que l'année précédente, aucune révision n'avait lieu ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu, d'une part, que le loyer au 1^{er} décembre 2008 était de 61 425,68 euros et, d'autre part, que le loyer à compter de décembre 2009 et jusqu'au 1^{er} décembre 2010 avait été « porté » à la somme de 61 425,68 euros ; qu'en constatant que les loyers de 2008 et de 2009 étaient identiques, de sorte qu'aucune révision n'avait eu lieu, et en jugeant néanmoins que l'indexation avait été réalisée « en se référant à un indice remontant à plus d'une année, à savoir celui applicable en décembre 2008 » ce qui avait entraîné une hausse du loyer « supérieure à la variation effective de l'indice », la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article L. 112-1 du code monétaire et financier ;

3°/ qu'en l'espèce, la cour d'appel était saisie de l'examen d'une clause d'échelle mobile ayant la particularité d'être stipulée uniquement à la hausse ; que pour juger cette clause illicite, la cour d'appel a comparé la clause du bail avec une clause d'échelle mobile variant à la hausse et à la baisse, retenant qu'une telle clause « faussait le jeu normal d'une clause d'échelle mobile » ou que l'indice était amené à varier à la hausse ou à la baisse, ce qui « était le propre d'une clause d'échelle mobile » ; que la comparaison abstraite de la clause du bail avec une clause d'échelle mobile prise comme référence n'était pas pertinente pour savoir quelles étaient les périodes de variation des indices et les périodes s'écoulant entre deux révisions, seuls éléments devant être recherchés pour juger de la conformité de la clause du bail aux dispositions de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier ; qu'en statuant ainsi par des motifs inopérants, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article précité ;

4°/ que, subsidiairement, ne doit être réputée non écrite que la stipulation d'un contrat de bail prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision ; qu'en l'espèce, à supposer que la clause d'échelle mobile stipulée à la hausse ait institué la variation indiciaire prohibée, cette dernière était rédigée en huit paragraphes, les sept premiers paragraphes organisant une clause d'échelle mobile classique et le dernier prévoyant que le loyer ne pouvait être ramené à un montant inférieur à celui de l'année précédente ; que la cour d'appel devait réputer non écrit, uniquement, le dernier paragraphe et

ne pouvait étendre la sanction prévue à des stipulations qui n'instauraient pas la variation indiciaire prohibée ; qu'en jugeant que la clause telle que rédigée était indivisible et devait être réputée non écrite en son entier, la cour d'appel a violé l'article L. 112-1 du code monétaire et financier ;

5°/ que, les stipulations du bail relatives à l'échelle mobile étaient rédigées en huit paragraphes, les sept premiers paragraphes organisant une clause d'échelle mobile classique et le dernier prévoyant que le loyer ne pouvait être ramené à un montant inférieur à celui de l'année précédente ; que la clause d'échelle mobile pouvait parfaitement être appliquée en faisant abstraction du maintien du loyer en cas de baisse, ce qui suffisait à rendre les stipulations de la clause d'échelle mobile conformes aux dispositions d'ordre public du code monétaire et financier ; qu'en affirmant que la clause d'indexation telle qu'elle était rédigée [était] au surplus indivisible », la cour d'appel a encore dénaturé les stipulations du bail et a violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'est nulle une clause d'indexation qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse ; qu'ayant relevé, par motifs adoptés, que la clause excluait, en cas de baisse de l'indice, l'ajustement du loyer prévu pour chaque période annuelle en fonction de la variation de l'indice publié dans le même temps, la cour d'appel, qui a exactement retenu que le propre d'une clause d'échelle mobile était de faire varier à la hausse et à la baisse et que la clause figurant au bail, écartant toute réciprocité de variation, faussait le jeu normal de l'indexation, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Attendu, d'autre part, que, sans dénaturer la convention, la cour d'appel, qui a apprécié souverainement le caractère essentiel de l'exclusion d'un ajustement à la baisse du loyer à la soumission du loyer à l'indexation, a pu en déduire que la clause devait être, en son entier, réputée non écrite ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Andrich, conseiller

Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe

Avocat(s) : SCP Baraduc, Duhamel et Rameix ; SCP Piwnica et Molinié

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) | [Documents translated in 6 languages](#)

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology