

## INDEXATION DES LOYERS DES BAUX COMMERCIAUX ET RISQUES

### MODALITES D'INDEXATION DU LOYER D'UN BAIL COMMERCIAL

Dans la pratique des baux commerciaux, il est courant d'insérer au bail une clause dite « *clause d'indexation* » ou « *clause d'échelle mobile* » afin de permettre la variation automatique des loyers en fonction de la variation des indices publiés par l'INSEE (ILAT, ILC...) comme le permet l'article L145-39 du Code de Commerce.

Cette indexation peut conduire à des augmentations de loyer ou, au contraire, à une diminution du montant des loyers.

Afin d'éviter une diminution des loyers en deçà d'un certain montant, des clauses d'indexation dites « *clauses plancher* » sont parfois insérées dans les baux.

### NULLITE DES CLAUSES D'INDEXATION « *PLANCHER* »

Sur le fondement, de l'article L145-39 du Code de commerce permettant l'indexation du loyer à la hausse ou à la baisse, la jurisprudence considère maintenant depuis plusieurs années que ces clauses doivent être réputées non écrites car contraire aux dispositions d'ordre public <sup>1</sup> régissant les baux commerciaux.

1. Civ 3, 30 mars 2017, n°16-13914
2. Civ 1, 13 mars 2019, n°17-23169

### CONSEQUENCE : RESTITUTION DES LOYERS

Le preneur qui constaterait l'existence d'une telle clause dans son bail peut demander que cette clause soit réputée non écrite à tout moment<sup>2</sup> et ce, sans prescription.

Il pourrait également demander une régularisation des loyers sur plusieurs années.

### UN ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE

La rédaction des baux peut être ancienne, voire ambiguë, de sorte qu'il n'est pas toujours aisé de savoir si le bail en question contient une « *clause plancher* ».

Il peut alors être opportun d'examiner l'économie générale du bail et de ses avenants à l'aune de la jurisprudence applicable à tel ou tel type de clause afin de savoir si le bail se situe dans une zone de risque.

Or qui dit « risque juridique », dit « provision à passer ».

En effet, la régularisation d'une telle clause peut entraîner une compensation financière d'importance sur plusieurs années.

Au-delà, elle peut s'inscrire dans une renégociation plus globale des termes du bail, surtout quand la régularisation des baux est le préalable nécessaire à la vente ou à l'acquisition des murs.

Il convient donc d'être particulièrement vigilants à ce sujet, l'audit de vos baux participant de la cartographie des risques financiers et juridiques.

Les avocats du secteur immobilier de Mazars se tiennent à vos côtés pour analyser vos baux, identifier les risques, et anticiper les contentieux.

### LES ENJEUX CLES :

- Identifier les « clauses planchers »

- Anticiper les risques contentieux, provisionner
- Régulariser et renégocier les baux

*Par Aurore Guérin, Avocat Associé & Siwar Dridi, Avocat Collaborateur.*

1. Civ 3, 30 mars 2017, n°16-13914
2. Civ 1, 13 mars 2019, n°17-23169