

CLAUSE D'INDEXATION DE LOYER

Revirement d'opinion : une clause d'indexation réputée non-écrite doit l'être en son entier dès lors que la disposition limitant l'indexation à la hausse constituait une condition déterminante de la conclusion du bail.

Contexte

Un bail commercial comprenait une clause d'indexation excluant l'indexation à la baisse. Les 12 janvier et 1^{er} juin 2022 la Cour de cassation avait décidé de la divisibilité de la clause et in fine de la sanction (seule la clause litigieuse avait été réputée non-écrite).

Décision

La Cour d'appel, sur renvoi après cassation (*Civ.3ème, 30 juin 2021, n°19-23.038*), effectue un revirement de jurisprudence. Elle énonce que lorsque le caractère essentiel et déterminant de cette indexation conditionnée dans la conclusion du contrat est prouvé, la clause d'indexation en elle-même est déterminante de la conclusion du contrat. En conséquence, la clause entière est indivisible et non-écrite

...

CA PARIS, PÔLE 5 CHAMBRE 3, N° 20/09598

Le débat sur l'indivisibilité de la clause d'indexation est relancé.

CESSION DU DROIT AU BAIL - ACCORD DU BAILLEUR

L'accord du propriétaire à la cession du droit au bail ne peut être caractérisé par la perception de loyers et charges ainsi que par une demande de régularisation des charges.

Contexte

Un bail commercial soumettait la cession du droit au bail à l'obtention, par le preneur, du consentement préalable et par écrit du bailleur. Or, le bail a été cédé et le propriétaire du bien a continué de percevoir ses loyers ainsi que demandé une régularisation de charges.

Décision

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt de la Cour d'appel en énonçant que : cette manifestation de volonté est postérieure à la cession et n'est pas sans équivoque. Elle ne permet pas d'attester de la connaissance de l'identité réelle du preneur par le bailleur.

CASS. CIVILE 3EME, 21 AVRIL 2022, N°21-11.404

En matière de cession de bail commercial, une telle clause incite le bailleur à dire mot pour consentir.

ROBINE & ASSOCIÉS

Experts immobiliers

Expertise . Conseil . Stratégies immobilières



01 45 48 32 00



robine@robine-associes.com



www.robine-associes.com



Suivez notre actualité sur [LinkedIn](#)

