

CLAUSE D'AUGMENTATION FORFAITAIRE DU LOYER

La clause d'un bail commercial stipulant que le loyer sera révisé forfaitairement à la hausse de 4,5% le premier janvier de chaque année est une clause d'augmentation forfaitaire du loyer et non d'indexation. Elle échappe aux modalités liées à l'indexation.

Contexte

Un bail commercial contenait une clause stipulant que le loyer devait être augmenté forfaitairement de 4,5% le premier janvier de chaque année. Les parties se sont interrogées sur sa validité au regard de la jurisprudence relative à la clause d'indexation ; les dispositions de cette dernière interdisant toute évolution du loyer à la baisse en cas de baisse de l'indice de référence étant réputées non-écrites.

Décision

La Cour rappelle la liberté pour les parties de convenir d'une augmentation forfaitaire annuelle du loyer sans référence à un indice économique. La clause d'augmentation forfaitaire n'est donc pas une clause d'indexation et ne peut être réputée non-écrite en l'espèce.

CASS.CIVILE 3^{ÈME}, 22 JUIN 2022, N°21-16.042

... Une clause d'augmentation forfaitaire du loyer peut être un avantage contractuel important pour le bailleur qui s'assure du risque risqué lié à l'évolution de l'indexation.

DÉFINITION DE LA CLAUSE EXORBITANTE

En droit commercial, le caractère exorbitant d'une clause n'est pas constitué au regard des usages pratiqués dans le voisinage mais de sa définition légale donnée par l'article R.145-8 du Code de commerce.

Contexte

Un bail commercial refacturait l'impôt foncier au locataire ; le bailleur avançait que cette clause n'était pas exorbitante dès lors qu'elle constituait une pratique de marché dans le voisinage.

Décision

Au visa de l'article R.145-8 du Code de commerce, la Cour de cassation énonce que *les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative*. Le caractère exorbitant d'une clause d'un bail commercial est donc indépendant des pratiques du voisinage.

CASS.CIVILE 3^{ÈME}, 25 JANVIER 2023, N°21-21.943

... Clair rappel de la définition du caractère exorbitant d'une clause en matière de bail commercial.

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](#)



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations