



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 110762

Texte de la question

M. Yves Deniaud attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conséquences négatives pour l'investissement immobilier en France qui découlent de l'interprétation qui a été faite par la 18e chambre du tribunal de grande instance de Paris dans deux décisions en date du 5 janvier 2010 et du 27 mai 2010 du deuxième alinéa de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier. Il s'avère en effet que deux méthodes sont très usuellement prévues dans les baux commerciaux pour l'indexation annuelle des loyers. La première méthode consiste, pour chaque terme et en partant du loyer initial, à faire varier ce dernier en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction depuis la conclusion du bail. La seconde méthode consiste pour chaque indexation du loyer à prendre en compte le loyer tel qu'indexé lors de l'indexation de l'année précédente et à le faire varier en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction d'une année sur l'autre. Les deux méthodes constituent de simples variantes d'une même réalité mathématique et conduisent à des résultats identiques. Or, dans deux décisions en date du 5 janvier 2010 et du 27 mai 2010, la 18e chambre du tribunal de grande instance de Paris, a considéré que les clauses d'indexation annuelle du loyer stipulées dans les baux commerciaux étaient nulles si elles prévoient un calcul de l'indexation du loyer selon la première formule, au motif que les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier imposeraient l'utilisation de la deuxième formule à peine de nullité. La sévérité disproportionnée avec laquelle la 18ème chambre civile du TGI de Paris a appliqué le formalisme légal est d'autant plus incompréhensible qu'elle ne correspond pas à l'esprit de cet article si l'on se rapporte aux travaux et débats parlementaires lors de l'adoption de la disposition précitée du code monétaire et financier à l'occasion de l'examen de la loi du 29 décembre 1977 relative à diverses dispositions en matière de loyer et notamment le rapport de M. de Tinguy. Or la lecture qui en est donnée désormais par le TGI de Paris a pour conséquence une recrudescence de contentieux où les locataires se prévalent de ces décisions pour demander la nullité des clauses d'indexation rédigées (et acceptées à l'origine par le preneur) selon la première formule et réclamer ainsi les effets de l'indexation sur les cinq dernières années. Il lui demande donc si la formule d'indexation, qui consiste, pour chaque date anniversaire et en partant du loyer initial, à faire varier ce dernier en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction depuis la conclusion du bail, est contraire aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier.

Texte de la réponse

Le régime juridique régissant les loyers des baux commerciaux est issu des dispositions combinées du code de commerce (articles L.145-33 à L.145-40) et du code monétaire et financier (articles L.112-1 et L.112-2). Dans ses décisions des 5 janvier et 27 mai 2010, le tribunal de grande instance de Paris a jugé que le litige opposant bailleur et locataire, sur lequel il était amené à se prononcer, se réfère aux dispositions de l'article L.112-1 du code monétaire et financier. Selon cet article mentionné dans le jugement, « 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 ». Les décisions du tribunal de grande instance de Paris ont pour effet de rendre inopérante une des deux méthodes de calcul fréquemment utilisées pour la fixation annuelle des loyers commerciaux, consistant à prendre pour base de calcul de chaque révision annuelle uniquement le montant du loyer fixé l'année de conclusion du bail.

En conséquence, seule deviendrait désormais licite dans le bail commercial la méthode de calcul consistant à prendre pour base de révision annuelle du loyer, le montant du loyer révisé l'année précédente, pour fixer le montant du nouveau loyer révisé. En considération du principe de séparation des pouvoirs, le Gouvernement ne peut faire de commentaire, émettre de critique ou d'appréciation sur les décisions judiciaires rendues. Toutefois, il peut être fait remarquer que les deux formules de calcul mentionnées par l'auteur de la question paraissent équivalentes, les différences éventuelles ne pouvant provenir que d'éventuelles révisions (inexistantes en ce qui concerne l'indice du coût de la construction) d'une part, et des arrondis de faibles montants, d'autre part. Aussi, toute décision d'évolution de la législation étant susceptible de porter atteinte à la sécurité juridique des nombreux contrats déjà conclus comportant la méthode de calcul rejetée par le tribunal, il est prématuré d'envisager une modification de la législation.

Données clés

Auteur : [M. Yves Deniaud](#)

Circonscription : Orne (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 110762

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Économie, finances et industrie

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 14 juin 2011, page 6198

Réponse publiée le : 22 mai 2012, page 4050