

La prescription et l'indexation du loyer dans le bail professionnel

Dans le cadre des baux professionnels, les parties peuvent librement déterminer la périodicité de l'indexation et les clauses qui prévoient la mise en œuvre de cette dernière sont rarement favorables au locataire.

- Les règles applicables

Bien qu'en matière de baux professionnels, les dispositions du Code du commerce ne soient applicables qu'en cas de mention expresse et non équivoque au contrat de bail, les règles du Code civil s'appliquent quant à elles en dehors du domaine du statut d'ordre public (durée, préavis, modalités de renouvellement, tacite reconduction, forme du contrat).

L'**article 2224 du Code civil** dispose en ce sens que : « *les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer* ».

La décision rendue le 28 novembre 2019 par la Cour de Cassation permet d'apprécier le raisonnement juridique en action lors de la détermination de l'applicabilité de la prescription de droit commun quant aux arriérés relevant de l'indexation et non d'un manquement du locataire à son obligation de s'acquitter du loyer (Cour de cassation, Troisième Chambre civile, Arrêt n° 10386 du 28 novembre 2019, Pourvoi n° 18-23.592).

Une autre lecture recommandée serait la décision de la Cour d'appel de Paris, Pôle 4, Chambre 4, Arrêt du 15 octobre 2019, Répertoire général n° 17/09501. Bien que le raisonnement puisse être complexe, il est celui suivi depuis de nombreuses années par la Cour de Cassation.

Ainsi, il faut se référer à l'**article 57 A de la loi du 23 décembre 1986** qui dispose que : « le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit ».

Attention : au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du précédent article, le contrat est reconduit totalement pour la même durée lorsque, conformément à l'**article 1738 du Code civil**, si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.

L'**article 1759 du même code** précise que si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.

Le bailleur qui n'a pas fait jouer la clause d'indexation prévue par le bail conserve donc la possibilité de réclamer les arriérés dans la limite de la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil.

- **La question du calcul de l'indexation et de l'arriéré**

Tel que nous l'indiquions précédemment, les conditions de renouvellement d'un bail professionnel sont librement fixées par le bailleur et le locataire.

Ainsi, le bailleur et le locataire indiquent **dans le contrat l'indice de référence** à appliquer lors de la révision ; ce dernier doit être en rapport avec l'activité de l'une des parties ou encore avec l'objet du contrat.

Communément, le bailleur et le locataire conviennent de réviser le loyer du bail professionnel soit selon l'indice du coût de la construction (ICC), soit selon l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Selon l'indice choisi, le calcul est le suivant :

Nouveau loyer = Loyer actuel x (nouvel indice de référence/indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente).

En cas d'omission de l'application de la clause d'indexation par le locataire, le calcul de l'indexation échappe toutefois au jeu de la prescription de sorte que le bailleur est vraisemblablement en droit de prétendre appliquer un indice de référence antérieur au délai de 5 ans précédant sa demande en paiement lorsque le contrat de location fait référence à un indice inchangé pour le calcul du nouveau loyer dans le cadre de l'indexation.

L'absence de mention d'une clause de révision au contrat, entraîne l'incapacité pour le bailleur de procéder à une augmentation au cours de la durée de vie dudit contrat.

Chloé APATOUT

Juriste assurance