

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 25 février 2016

N° de pourvoi: 14-28.165

ECLI:FR:CCASS:2016:C300297

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

Me Delamarre, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 6 novembre 2014), que, par acte du 11 décembre 2003, la SCI del Mur, aux droits de laquelle se trouve la société Jules et Julie, a donné à bail à la société Compagnie Del Sud, aux droits de laquelle se trouve la société Le Marché sur la table, un local à usage de restaurant ; qu'un avenant au bail a été conclu le 9 février 2007, reprenant la clause d'indexation figurant au bail initial ; que la société Le Marché sur la table a assigné la bailleresse, notamment, en nullité de la clause d'indexation, sur le fondement de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier ;

Attendu que la société Jules et Julie fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le motif inintelligible équivaut à un défaut de motifs ; qu'en retenant en l'espèce que « la reproduction dans l'avenant à effet de février 2007 de la clause d'indexation contenue dans le bail initial et la référence ainsi faite à l'indice du quatrième trimestre 2003, indice de référence à la signature du bail initial, puis l'application consécutive qui en est faite par l'intimée pour calculer les indexations annuelles dues au titre des années 2007/2012 entraîne nécessairement une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions annuelles, dès lors que le loyer de base pris en compte est celui applicable au 9 février 2007, tandis que l'indice de référence est celui du quatrième trimestre 2003 », la cour d'appel a statué par des motifs manifestement

inintelligibles, et a, de ce fait, violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que sont réputées non écrites les clauses d'indexation des baux prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision ; que la période de variation de l'indice correspond à la période s'écoulant entre l'indice de base et l'indice de comparaison pris en compte entre chaque révision ; qu'en retenant en l'espèce que « la reproduction dans l'avenant à effet de février 2007 de la clause d'indexation contenue dans le bail initial et la référence ainsi faite à l'indice du quatrième trimestre 2003, indice de référence à la signature du bail initial, puis l'application consécutive qui en est faite par l'intimée pour calculer les indexations annuelles dues au titre des années 2007/2012 entraîne nécessairement une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions annuelles, dès lors que le loyer de base pris en compte est celui applicable au 9 février 2007 » sans préciser ni l'indice de comparaison devant être contractuellement pris en compte ni les périodes devant s'écouler entre chaque augmentation du loyer, la cour d'appel n'a pas établi que la période de variation indiciaire contractuellement prévue serait supérieure à la période de révision annuelle, et a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que, s'il n'interdit pas la prise en compte d'un indice de base fixe, l'article L. 112-1 du code monétaire et financier prohibe cependant toute organisation contractuelle d'une distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux révisions, et ayant relevé que la reproduction dans l'avenant à effet de février 2007 de la clause d'indexation contenue dans le bail initial et la référence ainsi faite à l'indice du quatrième trimestre 2003, indice de référence à la signature du bail initial, puis l'application consécutive qui en était faite pour calculer les indexations annuelles dues au titre des années 2007/2012 entraînait une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions annuelles, dès lors que le loyer de base pris en compte était celui applicable au 9 février 2007, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Jules et Julie aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Jules et Julie, la condamne à payer à la société Le Marché sur la table la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq février deux mille seize.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Delamarre, avocat aux Conseils, pour la société Jules et Julie.

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir réputé non écrite la clause d'indexation figurant dans le contrat de bail et l'avenant du 9 février 2007 et d'avoir débouté la SCI JULES ET JULIE de ses demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « La Sarl Le marché sur la table conteste la validité de la clause d'indexation figurant dans le contrat de bail et l'avenant du 9 février 2007, en soutenant que celle-ci est contraire aux dispositions d'ordre public de l'article L.112-1 alinéa 2 du code monétaire et financier, ayant pour base de calcul annuel un indice de base fixe, celui du 4^e trimestre 2003 ; qu'elle ajoute subsidiairement que la SCI Jules et Julie qui n'a jamais réclamé aucune somme de ce chef au jour de la cession, ni en cours d'exécution du bail, a tacitement renoncé à se prévaloir de l'indexation ; que la SCI Jules et Julie s'oppose à cette demande et réfute l'analyse retenue par le tribunal en se prévalant d'un arrêt de la 3^e chambre civile de la Cour de Cassation du 11 décembre 2013 (n° 12-22 616) qui selon elle, valide les clauses d'indexation à indice de base fixe et par conséquent la clause d'indexation dont elle se prévaut, en faisant valoir les indexations successives ne conduisent pas à une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire (un an) et la durée s'écoulant entre deux révisions (un an) ; qu'elle reconnaît cependant une erreur de calcul dans la demande reconventionnelle qui avait été soumise au 1^{er} juge et sollicite une somme de 18.083 € ; qu'aux termes de l'article L.121-1 alinéa 2 du code monétaire et financier, 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 ; que s'il est exact, comme l'a rappelé la Cour de Cassation dans l'arrêt cité par l'appelante, que ce texte d'ordre public n'interdit pas la prise en considération d'un indice de base fixe, il prohibe cependant toute organisation contractuelle d'une distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux révisions quand la première est supérieure à la seconde ; qu'en l'espèce, la clause d'indexation litigieuse figurant dans le contrat de bail initial du 11 décembre 2003 a été rédigée en ces termes : « le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale et légale prévue par la loi du 30 septembre 1953 et qui est de droit. Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'index choisi. Cette indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Il est rappelé que l'indice de référence est celui du quatrième trimestre 2003 ; ce réajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision. » ; que l'avenant régularisé le 9 février 2007 reproduit la clause d'indexation en des termes exactement identiques, à l'exception de la référence textuelle (article L.145- 38 du code de commerce au lieu de loi du 30 septembre 1953) ; que la cession du fonds au profit de la SARL LE MARCHE SUR LA TABLE est intervenue après régularisation de cet avenant ; que la demande de la SCI Jules et Julie, est d'ailleurs limitée à la période 2007/2012, ce qui conduit nécessairement à faire application du seul avenant du 9 février 2007 ; que la reproduction dans l'avenant à effet de février 2007 de la clause d'indexation contenue dans le bail initial et la référence ainsi faite à l'indice du 4^e trimestre 2003, indice de référence à la signature du bail initial, puis l'application consécutive qui en est faite par l'intimée pour calculer les indexations annuelles dues au titre des années 2007/2012 entraîne nécessairement une distorsion

entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions annuelles, dès lors que le loyer de base pris en compte est celui applicable au 9 février 2007, alors que l'indice de référence est celui du quatrième trimestre 2003 ; qu'il convient en conséquence de confirmer la décision qui a considéré que la clause litigieuse devait être réputée non écrite et débouté la SCI Jules et Julie de ses demandes » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « L'article L.112-1 du Code monétaire et financier répute 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 ; qu'en l'espèce, le contrat de bail commercial, dans ses termes initiaux du 11 décembre 2003 comme dans son avenant du 9 février 2007, stipule que le loyer afférent aux locaux loués sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE ; qu'il poursuit en indiquant que le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date du départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'index choisi. Cette indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable ; qu'il rappelle que l'indice de référence est celui du 4ème trimestre 2003 et que le réajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision ; que l'article L.112-1 du Code monétaire et financier implique que la période de variation indiciaire stipulée dans le contrat de bail commercial doit être tout au plus égale à la durée qui s'est écoulée entre deux révisions du loyer ; que dans ce cas de la clause en cause, il est stipulé que l'indice de référence est celui du 4ème trimestre 2003, de sorte que cet indice impacterait l'indexation chaque année comme le démontre d'ailleurs le calcul réalisé par le bailleur et produit dans ses écritures à partir de l'indice du coût de la construction pour le quatrième trimestre de l'année 2003 qui s'élevait à 1214 ; que de cette façon, le même indice est pris en compte et varie pendant plusieurs années alors que la révision est réalisée chaque année ; que la clause est par conséquent contraire à l'article L. 112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier en ce qu'elle prévoit une période de variation indiciaire supérieure à la période de révision annuelle et doit être réputée non écrite ; qu'il convient donc de débouter la SCI JULES ET JULIE de sa demande reconventionnelle de condamnation de la SARL LE MARCHE SUR LA TABLE au paiement des arriérés de loyer et par conséquent de sa demande de compensation judiciaire » ;

ALORS, D'UNE PART, QUE Le motif inintelligible équivaut à un défaut de motifs ; qu'en retenant en l'espèce que « la reproduction dans l'avenant à effet de février 2007 de la clause d'indexation contenue dans le bail initial et la référence ainsi faite à l'indice du 4e trimestre 2003, indice de référence à la signature du bail initial, puis l'application consécutive qui en est faite par l'intimée pour calculer les indexations annuelles dues au titre des années 2007/2012 entraîne nécessairement une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions annuelles, dès lors que le loyer de base pris en compte est celui applicable au 9 février 2007, tandis que l'indice de référence est celui du quatrième trimestre 2003 » (arrêt attaqué, page 5), la Cour d'appel a statué par des motifs manifestement inintelligibles, et a de ce fait violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE Sont réputées non écrites les clauses d'indexation des baux prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision ; que la période de variation de l'indice correspond

à la période s'écoulant entre l'indice de base et l'indice de comparaison pris en compte entre chaque révision ; qu'en retenant en l'espèce que « la reproduction dans l'avenant à effet de février 2007 de la clause d'indexation contenue dans le bail initial et la référence ainsi faite à l'indice du 4^e trimestre 2003, indice de référence à la signature du bail initial, puis l'application consécutive qui en est faite par l'intimée pour calculer les indexations annuelles dues au titre des années 2007/2012 entraîne nécessairement une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions annuelles, dès lors que le loyer de base pris en compte est celui applicable au 9 février 2007 » (arrêt attaqué, page 5), sans préciser ni l'indice de comparaison devant être contractuellement pris en compte ni les périodes devant s'écouler entre chaque augmentation du loyer, la Cour d'appel n'a pas établi que la période de variation indiciaire contractuellement prévue serait supérieure à la période de révision annuelle, et a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article L 112-1 du Code monétaire et financier.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes , du 6 novembre 2014