



Indexation rétroactive bail commercial

Par **Liloudd**, le **10/02/2019** à **22:11**

Bonsoir à tous,

Ma question porte sur un contrat de bail commercial conclu en 2012, et dont le loyer n'a jamais été indexé. On aimerait donc procéder à l'indexation pour les années à venir, et voir aussi si c'est possible de le faire rétroactivement.

J'ai bien vérifié que l'indexation tout court était possible, selon les conditions de l'article L. 145-39 du code de commerce (le contrat de bail contient une clause d'échelle mobile).

J'ai aussi trouvé de la jurisprudence qui disait que l'absence de mise en œuvre de la clause d'indexation du loyer par le bailleur ne vaut pas renonciation. (Cour de cassation, Chambre civile 3, du 17 avril 1991 et Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 21 janvier 2014, 12-26.174, un bailleur ne s'étant jamais prévalu de la clause d'indexation du loyer ne renonce pas pour autant à celle-ci.)

Maintenant pour procéder à l'indexation même, le calcul est le suivant (c'est une règle de trois) :

Loyer de base x nouvel indice / Indice de base

Mes questions :

Pour les indexations à venir, je voulais savoir quels indices de quelle année on doit utiliser (pour indice de base et nouvel indice).

J'ai trouvé un arrêt de la Cour d'appel de Paris, pôle 5 - ch. 3, 15 mars 2017 (il convient pour le bailleur souhaitant appliquer l'indexation avec retard d'utiliser pour indice de base l'indice du trimestre correspondant à la date à laquelle il peut procéder à sa première indexation et

non l'indice de prise d'effet du bail) mais ça reste un peu confus dans ma tête.

Et pour les indexations rétroactives je voulais savoir jusqu'à quand on peut remonter en arrière. Je crois qu'en principe la loi Pinel justifie une prescription d'un an en matière de bail commercial mais comme on est en présence de la clause d'échelle mobile, on est soumis au régime du droit commun des contrats et on peut demander l'indexation jusqu'à 5 ans en arrière ?

Je vous remercie