

Évolution du loyer d'un bail commercial : validité des clauses d'indexation



© 2026 Les Echos Publishing

Les baux commerciaux contiennent souvent une clause, dite « d'échelle mobile », qui prévoit que le loyer variera automatiquement en fonction d'un indice, choisi par les parties au contrat. Dans ce cas, le loyer évoluera chaque fois que, par le jeu de cette clause, il se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. Généralement, l'indice choisi est l'indice des loyers commerciaux (ILC), l'indice des loyers des activités tertiaires (Ilat) ou l'indice du coût de la construction.

À ce titre, la Cour de cassation a estimé, à plusieurs reprises, qu'une telle clause n'est pas valable lorsqu'elle exclut toute réciprocité de la variation, c'est-à-dire lorsqu'elle prévoit une variation dans le seul sens de la hausse.

Mais qu'en est-il d'une clause qui encadre la variation de l'indice tant à la hausse qu'à la baisse ? La récente loi de simplification de la vie économique est venue valider une telle clause dans les baux de locaux à usage commercial dont le loyer est indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC), à condition qu'elle encadre dans les mêmes proportions, à la hausse ou à la baisse, la variation annuelle de l'indice (par

exemple, à +2 % et à -2 %).

À noter : ce dispositif semble donc exclu pour les baux de locaux à usage artisanal, les baux de bureaux et les baux d'entrepôts. À confirmer toutefois...

Cette disposition s'applique aux baux commerciaux conclus ou renouvelés à compter du 28 mai 2026.

[Art. 62-I 3e, loi n° 2026-403 du 26 mai 2026, JO du 27](#)

© 2026 Les Echos Publishing