Revision de bail commercial

Par tonisso

Bonjour,
suite à la vente de mon fond de commerce en juin dernier.
Le bail commercial commence le 3 janvier 2008 pour finir le 3 janvier 2017.Il n'y a eu aucune révision de loyer depuis le début du bail.Il est dit dans le bail que l'indexation-revision du loyer se fera en année glissante sur l'indice du coût à la construction de l'INSEE.Mon bailleur demande de récupérer toutes les augmentations qui n'ont pas été faites.
En a-t-il le droit,sur combien d'années et sur quelle base le calculer,l'indice du coût à la construction ou l'indice des loyers commerciaux ?
Merci d'avance pour les réponses que vous pourrez m'apporter.
Tonisso.

Par florian15

Bonjour,

Il s'agit donc d'une révision de loyer conventionnelle qui se prescrit non pas sur 2 (prescription biennale) mais 5 ans (prescription quinquennale) au sens de l'article 2224 du Code civil :

« 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. »

En ce cas le bail doit préciser quel est l'indice trimestriel de référence du coût de la construction publié par l'Insee sur lequel s'appliquera l'indexation du loyer.

Par tonisso

Bonjour Florian,
Merci pour la réponse.Mais voici quelques nouvelles interrogations auxquelles vous pourrez peut-être répondre:
L'indice du coût à la construction de base est celui du 2ème trimestre 2007 soit 1435.J'ai pris possession du bail en septembre 2011,mon bailleur peut remonter 5 années en arrière soit 2éme trimestre 2013,l'indice du coût à la const.du 2éme trimestre 2013 est 1637,soit une différence de 202 ,soit une variation annuelle de 14,07%.Sur un loyer de base de 3450? cela représente 485? mensuel.C'est énorme,est ce légal?Et sur les années qui suivent l'indice annuel doit-il s'appliquer sur la base de ce nouveau loyer?
Merci d'avance.
Tonisso

Par florian15

Re-,

Difficile de vous suivre.

Est-ce que vous voulez dire qu'ayant signé votre bail le 03/01/2008 votre bailleur ne vous l'a adressé qu'en septembre 2011 ?

Si c'est le cas cela importe peu. En effet, votre bailleur vous dit aujourd'hui ou au terme du bail qu'il veut récupérer les augmentations mais comme il ne peut aller au delà de 5 ans, la date du rebours est le 03/2017 soit une remontée jusqu'au 03/2013.

L'IRL est annuel. L'indice correspondant du 2ième trimestre 2011 est de 1593. Votre bailleur doit pour mettre équitablement les pendules à l'heure et en toute logique pour ce faire, calculer le prix du loyer depuis le 03/01/2009

avec cet indice connu, le revaloriser jusqu'au 2ième trimestre 2012 pour connaître son montant qui aurait dû être celui au 03/2013 puis poursuivre cette opération jusqu'au 03/2017 ; vous lui devrez alors ce qui en résulte qui est la différence du prix des loyers entre celui du 03/2017 ? celui au 03/2013 sauf erreur de ma part.