



Rappel d'indexation du loyer et précisions

Par Visiteur

Bonjour, nous avons fait appel à vos services le 27/01 (ref : 30036) pour savoir si le bailleur pouvait demander un rappel d'indexation du loyer et le déduire du dépôt de garantie. La clause du bail étant : "le loyer sera révisé chaque année le 1er juin sur la base de la moyenne de l'indice du coût de la construction sur 4 trimestres. Moyenne de référence : 3ème trim. 2006 valeur 106,36." (Bail établi par une agence). Vous nous aviez répondu par l'affirmative ce qui nous semblait logique étant donné la jurisprudence solidement établie qui considère que dès lors qu'une clause d'indexation a été prévue au contrat, la révision est applicable de plein droit. Le fait de n'avoir jamais réclamé l'application n'interdit pas au bailleur de le faire dans la limite des 5 ans prévus. Nos anciens locataires ayant fait appel à un avocat voici ce qu'il nous fait savoir : "il n'est en rien précisé que l'augmentation du loyer se ferait automatiquement de plein droit chaque année et par conséquent, faute pour vous d'avoir notifié annuellement par lettre rec. avec AR l'augmentation du montant du loyer à vos locataires, vous ne pouvez en aucun cas leur réclamer une telle indexation, à posteriori." Est-ce exact et existe-t-il des textes le confirmant ? Merci pour votre réponse. Cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

"il n'est en rien précisé que l'augmentation du loyer se ferait automatiquement de plein droit chaque année et par conséquent, faute pour vous d'avoir notifié annuellement par lettre rec. avec AR l'augmentation du montant du loyer à vos locataires, vous ne pouvez en aucun cas leur réclamer une telle indexation, à posteriori." Est-ce exact et existe-t-il des textes le confirmant ?

L'argumentation de l'avocat est infondé.. Je vous transmets une jurisprudence (encore une!) qui valide le paiement d'un loyer dont l'indexation n'avait pas été établie, dans la limite de la prescription de 5 ans.

Dire que le rappel n'est pas du parce que vous n'avez pas fait valoir l'indexation en temps voulu est une absurdité. C'est le principe même de la prescription que de vous offrir un délai de 5 ans pour faire valoir vos droits.

Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.

15 septembre 2010
n° 09-15.924 (n° 1055 FS-D)
Sommaire :

Par acte du 31 janvier 1999, des propriétaires ont donné à bail une villa en vue de son exploitation commerciale. Le 21 décembre 2007, ils ont délivré à cette société un commandement de payer un arriéré locatif incluant une somme au titre de l'indexation du loyer non réclamée depuis le début du bail et une autre en remboursement de déductions opérées par la preneuse sur le montant de ce loyer et correspondant à des dépenses d'entretien des lieux loués, puis, par acte du 15 février 2008, ont assigné celle-ci en constatation de la résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire visée dans ce commandement demeuré infructueux, en expulsion et en paiement d'une indemnité provisionnelle à valoir sur cet arriéré et d'une indemnité mensuelle d'occupation. Pour déclarer non prescrite l'action en paiement des sommes dues en application de la clause d'indexation annuelle du loyer, l'arrêt retient que la prescription quinquennale ne court pas contre les créances qui ne sont pas déterminées, comme en l'espèce. Mais, en statuant ainsi alors que l'action en paiement des sommes représentant l'indexation des loyers, déterminables par application des stipulations contractuelles, se prescrit par cinq ans, la cour d'appel a violé l'article 2277 du code civil, dans sa rédaction applicable en la cause, la prescription quinquennale concernant les actions en paiement, non seulement des loyers, mais aussi de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour, je vous remercie pour cette réponse aussi rapide ! Je récapitule pour être sûre d'avoir bien compris : l'absence de la formule "automatiquement et de plein droit" dans la clause de révision du loyer (il précise qu'elle devrait figurer au bail pour que nous puissions indexer), ni le fait de n'avoir pas fait valoir l'indexation en temps voulu, ne nous empêche pas de procéder au rappel de l'indexation. Je vous remercie. Cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

Bonjour, je vous remercie pour cette réponse aussi rapide ! Je récapitule pour être sûre d'avoir bien compris : l'absence de la formule "automatiquement et de plein droit" dans la clause de révision du loyer (il précise qu'elle devrait figurer au bail pour que nous puissions indexer), ni le fait de n'avoir pas fait valoir l'indexation en temps voulu, ne nous empêche pas de procéder au rappel de l'indexation. Je vous remercie. Cordialement, Cathie Bunner

Exactement! Vous avez parfaitement compris.

Très cordialement.

Par janus2

Bonjour,
Ce sujet, qui apparait aujourd'hui, n'est plus d'actualité depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR (mars 2014) et peut induire les lecteurs en erreur !