



Vente à terme quel indice pour le calcul du loyer

Par Erydia

Bonjour

Nous avons fait l'acquisition d'une maison principale en vente à terme

Pour le calcul des loyers l'indice de référence est celui des prix à la consommation (ensemble des ménages hors tabac)

Nous souhaitons savoir s'il s'agit du bon indice ?

Merci pour votre réponse

Cordialement

Par Rambotte

Bonjour.

On ne paye pas de loyer dans une vente à terme. Vous êtes propriétaire, vous n'êtes pas locataire.

Depuis quand un propriétaire verse un loyer à un vendeur qui n'est plus propriétaire du bien vendu depuis l'acte de vente !

C'est le prix de vente qui est fractionné.

Par LaChaumerande

Bonjour

Je viens de découvrir une clause possible

le contrat peut prévoir une indexation des mensualités sur l'indice du coût de la construction ce qui permet de les revaloriser ;

[url=https://notairesdugrandparis.fr/fr/actualites/quest-ce-quune-vente-terme]https://notairesdugrandparis.fr/fr/actualites/quest-ce-quune-vente-terme[/url]

S'agirait-il de cela ?

Par Isadore

Bonjour,

Il est interdit d'indexer les mensualités d'une vente à terme sur l'inflation, contrairement à celles d'une rente viagère (dans le cadre d'une vente entre particuliers) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000024039949]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000024039949[/url]

Dans les dispositions statutaires ou conventionnelles, est interdite toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties. Est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national des statistiques et des études économiques ou, pour des activités commerciales ou artisanales définies par décret, sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié dans des conditions fixées par ce même décret par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Est également réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble toute clause prévoyant, pour les activités autres que celles visées au premier alinéa ainsi que pour les activités exercées par les professions libérales, une indexation sur la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques dans des conditions fixées par décret.

Les dispositions des précédents alinéas ne s'appliquent pas aux dispositions statutaires ou conventionnelles concernant des dettes d'aliments.

Doivent être regardées comme dettes d'aliments les rentes viagères constituées entre particuliers, notamment en exécution des dispositions de l'article 759 du code civil.

La Cour de cassation a tendance à considérer nulles les clauses portant sur l'indice des prix à la consommation des ménages de l'Insee ou autres indices prohibés :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000035748480]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000035748480[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007021734]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007021734[/url]

Sont autorisées les indexations sur des indices en rapport avec les ventes immobilières.

Il est parfois admis qu'un juge puisse modifier l'indice :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007019253]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007019253[/url]

Cette page détaille le sujet :

[url=https://aurelienbamde.com/2022/11/06/les-clauses-dindexation-regime/]https://aurelienbamde.com/2022/11/06/les-clauses-dindexation-regime/[/url]

Je m'étonne qu'un notaire ait laissé passer cette clause, si l'on est bien dans le cadre d'une vente à terme.

Par chris 65

effectivement le remboursement de la vente à terme n'est pas un loyer, mais il peut y avoir une indexation du cours de la vie. ne vous emportez pas sur les erreurs de mots de chacun.e
on ne peut pas tout savoir

NOTAIRES GRAND PARIS :

le contrat peut prévoir une indexation des mensualités sur l'indice du coût de la construction ce qui permet de les revaloriser ;

ainsi qu'une clause résolutoire : cas d'incident de paiement de la part de l'acheteur, la vente est résolue. Le vendeur récupère son bien ainsi que l'ensemble des versements déjà effectués si c'est prévu au contrat.