



## Augmentation loyer à une date non prévue

Par **regal38**, le **21/06/2012** à **09:20**

Bonjour à vous,

Le nouveau propriétaire du local que je loue m'annonce une augmentation du loyer en juin (basé sur l'indice INSEE de la construction), alors qu'il est prévu dans le bail une augmentation chaque premier janvier.

Il n'y avait pas eu d'augmentation au 01/01/2012 (je pense que le précédent propriétaire a oublié ou s'en fichait). Le nouveau propriétaire est-il en droit de faire cette augmentation au 01/07/2012, ou doit-il attendre le 01/01/2013?

Merci de vos réponse qui me seront très utiles.

Cordialement.

Par **janus2fr**, le **21/06/2012** à **12:08**

Bonjour,

Vous parlez de local, on peut donc imaginer que ce n'est pas une location pour résidence principale. C'est donc le contrat qui fait loi.

Si une indexation était prévue au 1er janvier mais que vous ne l'avez pas appliquée, le bailleur peut tout à fait l'appliquer maintenant et en plus vous demander de payer les arriérés générés par cette "non augmentation" depuis la date où il est devenu propriétaire.

Par **regal38**, le **21/06/2012** à **13:00**

Merci de votre réponse.

Oui je parle bien d'un local que je loue pour ma société.

Un deuxième avis sur le sujet?

Merci.

Cordialement.

Par **janus2fr**, le **21/06/2012** à **13:08**

[citation]Un deuxième avis sur le sujet? [/citation]

Pourquoi, ma réponse ne vous convient pas ?

Je vous rappelle qu'un bail, qu'il soit d'ailleurs professionnel ou pour habitation est un contrat. Un contrat est composé de différentes clauses. Ces clauses s'imposent aux signataires. C'est le cas d'une clause d'indexation. Sauf avenant signé, ni le bailleur, ni le locataire ne peuvent revenir dessus.

Donc lorsque vous dites : "je pense que le précédent propriétaire a oublié ou s'en fichait", cela ne vous empêchait pas d'appliquer la clause puisque celle-ci est contractuelle. Vous auriez du, de vous même, payer le nouveau loyer. En règle général, peu de locataires le font dans cette situation, mais au minimum, il faut garder la trésorerie nécessaire puisque, en matière de loyers, la prescription est sur 5 ans, ce qui veut dire qu'un bailleur peut vous demander les arriérés générés par une non indexation contractuelle sur les 5 dernières années.