Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Révision d'un bail professionnel

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis médecin en Martinique, et ai signé au moment de mon installation en avril 2001 un bail professionnel .
Celui-ci prévoyait une clause de révision du loyer chaque année, selon l'indice INSEE.
Le propriétaire, pharmacien, a négligé de faire jouer cette clause jusqu'à ce jour.

Il déclare, ce jour, augmenter le loyer en « rattrapant le retard » et passer le loyer de 960 ? à 1250 ?.
En a-t-il le droit ?
Ne devrait-il pas appliquer une hausse annuelle, comme prévue dans le bail, en prenant comme référence l'indice INSEE 2008 et augmenter selon l'indice INSEE ?

En vous remerciant de votre réponse, veuillez agréer mes meilleures salutations.

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Il déclare, ce jour, augmenter le loyer en « rattrapant le retard » et passer le loyer de 960 ? à 1250 ?.
En a-t-il le droit ?

Le bailleur qui n'a pas demandé la révision du loyer dans les années passées, peut réajuster le loyer. Il faut alors reconstituer le loyer tel qu'il aurait dû être si les révisions prévues dans le bail avaient été effectuées : on applique les indices en vigueur aux dates auxquelles auraient dû intervenir les révisions : selon les dates, la moyenne sur 4 trimestres de l'indice INSEE.

Cette reconstitution du loyer doit se faire depuis 2001.

En revanche, si votre bailleur entreprend de vous poursuivre en justice afin de vous demander le surplus du paiement des loyers que vous auriez dû payer ces dernières années, il ne peut agir que pour les loyers dûs au titre des 5 dernières années.

Bien cordialement,

je reste à votre entière disposition.