



Rappel et indexation du loyer, modalités

Par Visiteur

Bonjour, pouvons-nous demander à notre ancien locataire (arrivée 01/06/07 départ fin 2010) le rappel des indexations de loyer et déduire cette somme du dépôt de garantie que nous devons lui rendre ? Le bail contient la clause de révision (extrait : "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 trim. Moyenne de réf : 3ème trim. 2006, valeur 106,36). Une indexation du loyer avait été faite au 01/06/10 mais pas au 01/06/08 ni au 01/06/09. Nous aimerions donc demander les arriérés pour 2008 et 2009 et être sûrs de la légalité de notre demande car il y a un litige en cours et l'avocat de nos anciens locataires va se faire un plaisir de nous rappeler à l'ordre...Merci beaucoup pour votre réponse. Cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

Bonjour, pouvons-nous demander à notre ancien locataire (arrivée 01/06/07 départ fin 2010) le rappel des indexations de loyer et déduire cette somme du dépôt de garantie que nous devons lui rendre ? Le bail contient la clause de révision (extrait : "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 trim. Moyenne de réf : 3ème trim. 2006, valeur 106,36). Une indexation du loyer avait été faite au 01/06/10 mais pas au 01/06/08 ni au 01/06/09. Nous aimerions donc demander les arriérés pour 2008 et 2009 et être sûrs de la légalité de notre demande car il y a un litige en cours et l'avocat de nos anciens locataires va se faire un plaisir de nous rappeler à l'ordre.

Oui, c'est possible.

Le dépôt de garantie a vocation à "éponger" les dettes du locataire au titre de la location: Dégradations et loyers donc.

Dans la mesure où l'indexation qui aurait dû être pratiquée, et qui est bien prévue au contrat, ne l'a pas été, vous êtes en droit aujourd'hui d'en réclamer le paiement sous réserve de l'absence de prescription.

Or, la prescription étant de 5 ans, vous n'êtes pas forclosée à demander et à retirer du dépôt de garantie cette dette locative.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir, je vous remercie pour cette réponse rapide et précise ! Je ne connais pas le terme "forclosée" mais si j'ai bien compris et avec mes mots :) nous pouvons le faire mais ne pourrions pas revenir plus de 5 ans en arrière à cause de cette prescription.

Très cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

Je ne connais pas le terme "forclosée" mais si j'ai bien compris et avec mes mots :) nous pouvons le faire mais ne pourrions pas revenir plus de 5 ans en arrière à cause de cette prescription.

La forclusion est quasiment synonyme de prescription. Être forclos, c'est dire que la prescription est acquise et que vous avez perdu vos droits!

Vous avez donc bien compris ma réponse.

Très cordialement,

En vous remerciant pour votre confiance.