



Indexation en cas de changement de locataire

Par **Pari Passu**, le **04/09/2023** à **15:20**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un 3 pièces. Je l'ai mis en location le 01/07/2022 avec un loyer de 900 €. l'indice IRL de référence était celui du T1 2022, c'est à dire 133,93. J'ai procédé à une indexation au 01/07/2023 sur la base de l'indice T1 2023, c'est à dire 138,61 et le loyer est passé à 931,45 € ($900 / 133,93 \times 138,61$).

Mon locataire est parti le 31/08/2023. J'aurai un nouveau locataire le 01/09/2023. Comme il n'est pas possible de réviser un loyer qui a déjà été indexé depuis moins d'un an, le loyer du nouveau locataire restera donc de 931,45 €.

Mais en septembre 2023, le dernier IRL connu sera celui du T2 2023, c'est à dire 140,59. Dans le nouveau bail, l'indice de référence du nouveau bail devra donc être 140,59. Et le nouveau loyer ne pourra être révisé qu'au 01/09/2024 et sur la base du rapport T2 2024 / T2 2023.

Si mon locataire précédent était resté, le loyer aurait pu être révisé dès le 01/07/2024 sur la base du rapport T1 2024 / T1 2023.

Dès lors, sauf erreur, je perds chaque année deux mois de l'écart entre le loyer indexé sur la base de l'indice T1 et le loyer indexé sur la base de l'indice T2 (écart qui peut être plus ou moins grand si l'indice T1 et l'indice T2 n'évoluent pas dans la même proportion).

Il me semble donc que le propriétaire qui ne reloue pas immédiatement après le départ d'un locataire perd donc automatiquement chaque année une part d'indexation du loyer, multipliée par le nombre de mois entre la fin du bail précédent et le début du nouveau bail.

Mon raisonnement vous paraît-il exact ?

Par **Marck.ESP**, le **05/09/2023** à **07:59**

Bonjour

[quote]je perds chaque année deux mois de l'écart[/quote]

Dans le cas que vous évoquez c'est inévitable (changement de locataire) mais ensuite,

pourquoi chaque année?

Avez vous fait un backtest pour chiffrer en euros ?

Par **Pari Passu**, le **08/09/2023** à **13:48**

Riche idée de proposer de faire un back test ! Un peu compliqué, toutefois, à modéliser si l'on veut avoir la possibilité d'effectuer des simulations avec différentes dates de premier bail et différents décalages entre le mois d'indexation du bail initial et le mois de signature du deuxième bail (nota : il n'y a pas d'interruption de location ; seulement une date de signature du deuxième bail qui est postérieure à la date d'indexation du premier bail).

Sauf erreur dans le modèle, les résultats ne sont pas du tout évidents à anticiper car ils dépendent de l'évolution respective des indices connus aux différentes dates d'indexation, évolution qui n'est ni régulière ni symétrique d'une année sur l'autre. Par exemple l'indice T2 de N+1 qui impacte le loyer d'un deuxième bail signé le 1er septembre peut être plus élevé que l'indice T1 de N+1 qui continue d'impacter le loyer d'un premier bail indexé le 1er juillet si ce bail se poursuit : le propriétaire perdra donc un peu de loyer en juillet et août, mais en gagnera de septembre à juin.

Finalement, il apparait que les écarts de loyer cumulés sur un an :

Sont nuls à partir de la deuxième indexation du deuxième bail si l'indice n'évolue plus à partir de cette date (cas peu vraisemblable) mais sont différents d'une année sur l'autre si l'indice évolue classiquement.

Peuvent être positifs certaines années (gain pour le propriétaire)

Se compensent en partie sur longue période.

Au total, le propriétaire qui ne reloue pas le lendemain de la date d'indexation d'un premier bail n'est pas forcément lésé par rapport à un propriétaire dont le locataire reste en place ou par rapport à un propriétaire qui ne reloue pas le lendemain de la date d'indexation : mon intuition était erronée.