



Révision de Loyers dont le montant n'a pas été révisé

Par **Cerisette**, le **03/01/2011** à **14:21**

Bonjour,

Je souhaite réviser le loyer de mes locataires mais j'ai quelques doutes sur l'utilisation des indices.

Voici un des cas en pratique:

Loyer hors charges: €580,00

Date du bail: 13 août 2008

Indice figurant dans bail: 116,07 (2T 2008)

Date de révision précisée dans le bail: 1er janvier de chaque année

Date de règlement des loyers: le 7 du mois

Ma question est de savoir quels indice dois-je utiliser pour le calcul sachant que je n'ai apporté aucune modification jusqu'à présent.

Aussi, dois-je attendre la mi janvier pour la publication du 4T 2010 ou puis-je me baser sur l'indice 118,70 (3T 2010)

Autre petite question: faut-il attendre un pour réviser un loyer? (exemple: bail signé en mars 2010 avec révision annuelle prévue au 1er janvier dans le bail)

D'avance, merci pour vos réponses.

Cordialement

Par **Domil**, le **03/01/2011** à **16:20**

[citation]Loyer hors charges: €580,00

Date du bail: 13 août 2008

Indice figurant dans bail: 116,07 (2T 2008)

Date de révision précisée dans le bail: 1er janvier de chaque année

Date de règlement des loyers: le 7 du mois [/citation]

Loyer révisé = loyer précédent x indice de référence du 2ème trimestre de l'année/indice de référence du 2ème trimestre de l'année précédente.

2T 2008 : 116.07

2T 2009 : 117.59
2T 2010 : 118.26

Du 13 aout 2008 au 1er janvier 2010 : impossible d'augmenter le loyer en 2009 puisque le bail n'a pas un an au 1er janvier 2009, 580 euros de loyer

Augmentation de janvier 2010 : $580 * 117.59/116.07 = 587.60$ euros
Augmentation de janvier 2011 : $587.60 \text{ euros} * 118.26/117.59 = 590.95$ euros.

S'il n'y a jamais eu d'augmentation

- vous envoyez au locataire le nouveau loyer au 1er janvier 2011 de 590.95 euros
- + les arriérés de loyers de 2010 : $12 * 17.60 = 211.20$ euros que le locataire vous doit.

Evidemment, vous devez faire en même temps, si jamais fait, la régularisation des charges pour 2008 (au prorata de l'occupation) et de 2009. Vous ferez celle de 2010 quand vous aurez les comptes de 2010 (et tout de suite, pas en cours de bail)

Vous devez aussi impérativement modifier les avances mensuelles sur charges.

Actuellement, elles doivent être : charges réelles de 2009/12

Par **Cerisette**, le **03/01/2011** à **16:40**

merci pour vos réponses!