



## Révision rétroactive Garage/Loyer

-----  
Par Mika66

Bonjour,

Je souhaiterais augmenter le loyer du garage avec rétroactive car celui-ci n'a jamais été fait depuis 2008 ....

- Contrat location pour BOX, Parking, Garage.
- Loyer trimestriel 600? + 10? charge.
- Révision tous les ans 01/01 en fonction de l'indice du coût de la construction INSEE.
- L'indice de base retenu est celui du 2eme trimestre 1998 - 1058.00

Pouvez m'apporter une aide détaillée et explicatif.  
Merci d'avance.

Ps : Bonne année 2024

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si ce garage n'est pas une annexe du logement loué (?) c'est donc le bail (contrat) qui détermine les règles à appliquer.  
La rétroactivité de la révision est envisageable sur un maximum de 5 ans (prescription civile).

-----  
Par Mika66

Ce n'est pas une annexe mais bien un bail unique pour le garage.  
J'entend bien pour le rétroactive de 5 ans, merci.

Comment dois je procéder pour effectuer le calcul ?

-----  
Par yapasdequoi

Une règle de 3.  
Ou alors utilisez le simulateur fourni par l'INSEE.

-----  
Par Mika66

Pouvez vous m'aider d'avantage ca reste flou pour moi. J'ai trouvé le simulateur mais il prend pas le calcul antérieur pour chaque année et les loyer trimestriel.  
Celui-ci me donne 206,99 ? après révision , ce qui me parait que très peu.

J'ai également des interrogations sur le fait que j'ai acheté ce garage que depuis 3 ans avec ce même locataire.

-----  
Par yapasdequoi

Puisque vous ne pouvez pas indexer avant votre date d'achat en 2021... moi je trouve

2019 T2 1746 600,00 ? 01/01/2020  
2023 T2 2123 729,55 ? 01/01/2024

Non le loyer ne peut pas être de 206.99 euros... Vous n'avez pas fait le bon calcul.

-----  
Par Mika66

Merci beaucoup je comprend mieux comment faut réaliser le calcul.

L'achat à été effectués en juin 2021 et non janvier 2021.  
Cela change t il sur le calcul ?

2020 T2 ( 1 753 ) 600,00 ? 01/01/2021  
2023 T2 ( 2 123 ) 726,64 ? 01/01/2024

Cela donne un loyer mensuel de 242,21 et il m'est également possible de demander la différence des loyers non perçus ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous préférez ceci ?

600,00 ? 01/01/2021  
623,27 ? 01/01/2022  
672,90 ? 01/01/2023  
726,64 ? 01/01/2024

Ensuite vous calculez ce que vous auriez dû recevoir et réclamez la différence.  
Attention il faudra aussi corriger vos déclarations d'impôts fonciers.

-----  
Par Mika66

Merci pour le temps que vous m'avez accordé. Cela semble bien plus clair.