



Bail professionnel indexation loyer

Par Cab44

Bonjour,

Je suis sous-locataire d'un local avec un bail professionnel pour lequel je me questionne sur l'indexation rétroactive des loyers.

La locataire a récemment procédé à l'indexation des loyers 2023, 2024 et 2025.

Le loyer de départ fixé dans le bail est de 400?.

Le bail prévoit une révision annuelle basée sur l'IRL T2 2021.

Pour 2023, elle calcule $400 \times 135,84$ (IRL T2 2022) / $131,12$ (IRL T2 2021) = 414,40

Elle me demande donc $14,40 \times 12$.

Pour 2024, elle calcule $400 \times 140,59$ (IRL T2 2023) / $135,84$ (IRL T2 2022) = 428,89. Elle me demande donc $28,89 \times 12$.

Le loyer 2025 a été indexé selon la même règle de calcul.

Je pense que pour 2024 elle aurait du prendre le loyer tel que révisé, soit 414,40? et 428,89? pour 2025 et non pas le loyer de 400? réellement perçu.

Je ne trouve pas d'information sur internet. J'aimerais donc savoir quel est le mode de calcul approprié car nous ne sommes pas d'accord.

J'ai reçu une mise en demeure de son avocate qui exige le paiement des sommes telles que calculées par la locataire.

Merci!

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est bizarre une avocate qui ne sait pas faire une règle de 3 ?

Mais laissez tomber, son calcul vous avantage.

Par Cab44

Son calcul ne m'avantage pas puisqu'elle part du loyer initial à chaque revalorisation. L'écart est donc plus important à chacune des années.

Je cherche à savoir s'il faut prendre le loyer tel qu'il aurait été s'il avait été indexé dans les temps ou s'il faut prendre le loyer réellement perçu.

J'ai quand même une mise en demeure de payer sous 15 jours et j'ai besoin de savoir de quoi je parle si j'avance d'autres calculs.

Merci

Par yapasdequoi

Vous non plus vous ne savez pas faire une règle de 3 ?

A chaque fois de repartir du loyer initial donne un résultat inférieur à ce qu'il devrait être.

Par Cab44

Je n'ai pas posté une demande pour recevoir une leçon de maths.

Je demandais simplement quel loyer faut-il appliquer à chaque revalorisation et vous n'avez pas répondu à cette question.

Vos commentaires ne m'aident pas qu'ils portent sur les compétences de l'avocate ou les miennes en règle de 3...

Par yapasdequoi

simulateur :

[url=https://www.inc-conso.fr/content/calculer-laugmentation-de-votre-loyer-0]https://www.inc-conso.fr/content/calculer-l
augmentation-de-votre-loyer-0[/url]

Date	Loyer	Variation	Indice de référence
2022	400	?	Mois 2ème trimestre 2021 (131,12)
2023	414,4	?	Mois 14,4 ? 2ème trimestre 2022 (135,84)
2024	428,89	?	Mois 14,49 ? 2ème trimestre 2023 (140,59)
2025	442,86	?	Mois 13,97 ? 2ème trimestre 2024 (145,17)

Par Nihilscio

Bonjour,

T2 2021 : 131,12
T2 2022 : 135,84
T2 2023 : 140,59
T2 2024 : 145,17
T2 2025 : 146,68

Première révision en 2023, nouveau loyer : $400 * 135,84 / 131,12 = 414,40$

Deuxième révision en 2024, nouveau loyer $400 * 140,59 / 131,12 = 428,89$

On peut aussi partir de l'année précédente plutôt que depuis le début :

nouveau loyer 2024 : $414,40 * 140,59 / 135,84 = 428,89$. Cela donne le même résultat.

En fait il vaut mieux repartir depuis le début pour annuler la petite erreur introduite par l'approximation sur la dernière décimale. Mais c'est un tout petit détail.

Je ne vois pas où est le problème. Le calcul de l'avocate est juste.

Par Cab44

Merci beaucoup, c'est plus clair pour moi.