



INDICE DE REFERENCE DES LOYERS

Version	SC1038
Fiche technique	FC207102
Mise à jour	03/07/2006
Nombre de pages	3

L'indice de référence des loyers (IRL) remplace la moyenne associée de l'indice du coût de la construction pour le calcul des révisions en cours de bail. Cet indice est applicable à partir du 1^{er} janvier 2006.

Pour plus d'informations sur les indices de référence des loyers (IRL), se reporter au site de l'INSEE www.insee.fr.

La mise à jour SC1038 parue en Février-Mars 2006 intègre la gestion de l'indice de référence des loyers. Cependant, pour appliquer les révisions de loyers par rapport à l'IRL avant la parution de la mise à jour, procéder comme suit.

► EXEMPLE :

Le locataire 1 dispose d'un loyer hors charges de 560 € au 01/01/2005. Nous souhaitons procéder à la révision au 01/01/2006 en se basant sur l'IRL du 2eme trimestre 2005 soit une augmentation de 2.64 %. Le loyer révisé doit donc être de 574.80 €.

► APPLIQUER L'IRL

Il s'agit d'effectuer la révision par rapport au pourcentage :

- 2.64 % pour un loyer révisé en se basant sur le 2eme trimestre 2005
- 2.85 % pour un loyer révisé en se basant sur le 1^{er} trimestre 2005
- Cliquer sur **Base**
- Cliquer sur l'option **Locataire**
- Sélectionner le **propriétaire** dans la liste de sélection
- Double cliquer sur le **locataire**
- Cliquer sur **Modifier**
- Dans l'onglet **Révision**, choisir **Par rapport Pourcentage**
- Saisir le pourcentage correspondant (2.64 % dans notre exemple)
- Vérifier que la date de prochaine révision est juste (01/01/2006 dans notre exemple)
- **Valider.**

Pour connaître le résultat de la révision avant son application :

- Se rendre dans **Loyers**
- Cliquer sur l'option **Révision**
- Cliquer sur le **Locataire**
- Cliquer sur **Calculer**.

Vous pouvez arrondir le montant du loyer proposé dans la fiche **Locataire**, sur l'onglet **Révision**.

La révision s'appliquera sur l'appel du loyer concerné (Janvier 2006 dans notre exemple).

► LE LOYER A ETE REVISE PAR RAPPORT A L'INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION. COMMENT REVENIR EN ARRIERE ET APPLIQUER L'INDICE DE REFERENCE DES LOYERS ?

Exemple :

Le locataire 1 dispose d'un loyer hors charges de 560 € au 01/01/2005. Vous avez dans un premier temps, appliqué la révision au 1^{er} janvier 2006 par rapport à la moyenne associée à l'indice du coût de la construction. Vous souhaitez rétablir la révision en vous basant sur l'IRL du 2^{eme} trimestre 2005 soit une augmentation de 2.64 %. Le loyer révisé doit donc être de 574.80 €.

Deux solutions peuvent être envisagées :

- remplacer complètement l'appel concerné
- régulariser la situation sur l'appel suivant

Si la quittance de loyer est déjà établie, la deuxième solution est la plus adaptée.

Pour remplacer complètement l'appel concerné, il s'agit de procéder en 3 étapes.

1^{ère} étape : Supprimer l'appel

- Se rendre dans **Loyers**
- Cliquer sur l'option **Appel**
- Sélectionner le **propriétaire** dans la liste de sélection
- Sélectionner le **locataire** dans la liste de sélection
- Double cliquer sur l'appel concerné. S'il n'apparaît pas dans la liste, cliquer sur la loupe et choisir la période à afficher. (Janvier 2006 dans notre exemple)
- Cliquer sur **Supprimer**

2^{ème} étape : Paramétrer la révision par rapport à l'IRL en utilisant le pourcentage correspondant

- Cliquer sur **Base**
- Cliquer sur l'option **Locataire**
- Sélectionner le **propriétaire** dans la liste de sélection
- Double cliquer sur le **locataire**
- Cliquer sur **Modifier**
- Dans l'onglet **Bail**, rétablir le loyer actuel. Il doit correspondre au loyer avant la révision. (560 € dans notre exemple)

- Dans l'onglet **Révision**, choisir **Par rapport Pourcentage**
- Saisir le pourcentage correspondant (2.64 % dans notre exemple)
- Rétablir la date de la prochaine révision. (01/01/2006 dans notre exemple)
- **Valider.**

Pour connaître le résultat de la révision avant son application :

- Se rendre dans **Loyers**
- Cliquer sur l'option **Révision**
- Cliquer sur le **Locataire**
- Cliquer sur **Calculer.**

Vous pouvez arrondir le montant du loyer révisé dans la fiche **Locataire**, sur l'onglet **Révision.**

3^{ème} étape : Appeler le loyer

- Se rendre dans **Loyers**
- Cliquer sur l'option **Appel**
- Sélectionner le **propriétaire** dans la liste de sélection
- Sélectionner le **locataire** dans la liste de sélection
- Cliquer sur **Nouvel Appel**
- Choisir le mois et l'année à calculer (Janvier 2006 dans notre exemple)
- **Valider**

La deuxième solution consiste à laisser en l'état le loyer de Janvier 2006 (révisé par rapport à la moyenne associée à l'indice du coût de la construction) et à régulariser la situation en Février 2006.

Il s'agit de procéder comme suit :

- Dans la fiche du locataire (**Base, Locataire**), indiquer dans le loyer actuel le montant du loyer révisé (574.80 € dans notre exemple)
- Appeler le loyer dans Février 2006
- Sur cet appel, ajouter une ligne pour déduire la différence entre le montant révisé par rapport à l'indice du coût de la construction et le montant révisé par rapport à l'IRL.