



## Augmentation de loyer box fermé

Par **Dauphine27**, le 17/11/2013 à 17:53

Bonjour

Je veux louer un box, je me demande quel indice doit être impliqué, à savoir est-ce que cela doit être l'indice des références des loyers ou l'indice de la construction.

Avant je sais que c'était l'indice de construction mais aujourd'hui lequel est ?

**[fluo]Merci pour votre réponse.[/fluo]**

Par **moisse**, le 17/11/2013 à 18:07

Bonjour,

Cela n'a pas changé, vous ne pouvez pas retenir l'IRL qui est inadéquat.

Cependant le bail étant libre, soumis uniquement au code civil, vous pouvez choisir n'importe quel indice, pourvu qu'il soit en rapport avec l'objet de la location, et ne soit pas contestable.

On retient en général l'indice de la construction.

Par **Dauphine27**, le 17/11/2013 à 19:02

Merci Moisse pour ta réponse,

et dans l'optique où un contrat est fait avec l'indice de IRL, est-ce que le bailleur peut faire une

lettre recommandée en indiquant que le bon indice est celui de ICC et non celui de IRL?

Par **moisse**, le **17/11/2013** à **19:36**

Bonsoir,

Non le bailleur ne peut pas changer une clause sans l'accord du preneur.

Alors soit on rectifie en accord les exemplaires du bail, soit on le dénonce en donnant congé, la menace de l'un pouvant faire pencher la bascule de l'autre.

J'ignore soit dit au passage pourquoi l'IRL est inadéquat, je le sais sans connaître vraiment la cause.

Par **Lag0**, le **18/11/2013** à **08:03**

Bonjour moisse,

Pour un bail civil, on peut utiliser au choix l'IRL, l'ILAT ou l'ICC. Je ne vois rien qui empêche d'utiliser l'IRL.

*(correction plus loin...)*

Par **moisse**, le **18/11/2013** à **08:20**

Hello,

Je ne sais pas non plus, mais lorsque je fus dans la même situation voici quelques années j'avais relevé cette interdiction.

Un rapide tour sur internet évoque de nouveau cette inadéquation, l'IRL concernant uniquement le logement, et n'ayant donc pas de rapport direct avec la location d'un emplacement ou d'un box.

Dans le doute autant prendre l'ICC, car un indice mal venu rendait inopérante toute clause d'indexation.

Par **Lag0**, le **18/11/2013** à **09:57**

En fait, l'interdiction viendrait du L112-2 du code de monétaire et financier qui interdit l'indexation des contrats sur le niveau général des prix. Or, l'IRL est basé en partie sur le niveau général des prix.

En se basant sur cet article, l'IRL ne pourrait donc même pas être utilisé pour les logements ! Mais l'article L112-3 définit des exceptions, dont les loyers d'habitation.

[citation]Article L112-2

Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 63

Dans les dispositions statutaires ou conventionnelles, est interdite toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties. Est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national des statistiques et des études économiques ou, pour des activités commerciales ou artisanales définies par décret, sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié dans des conditions fixées par ce même décret par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Est également réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble toute clause prévoyant, pour les activités autres que celles visées au premier alinéa ainsi que pour les activités exercées par les professions libérales, une indexation sur la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques dans des conditions fixées par décret.

Les dispositions des précédents alinéas ne s'appliquent pas aux dispositions statutaires ou conventionnelles concernant des dettes d'aliments.

Doivent être regardées comme dettes d'aliments les rentes viagères constituées entre particuliers, notamment en exécution des dispositions de l'article 759 du code civil.

[/citation]

[citation]Article L112-3

Modifié par LOI n°2013-431 du 28 mai 2013 - art. 11

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 112-1 et des premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 et selon des modalités définies par décret, peuvent être indexés sur le niveau général des prix :

1° (Abrogé) ;

2° Les livrets A définis à l'article L. 221-1 ;

3° Les comptes sur livret d'épargne populaire définis à l'article L. 221-13 ;

4° Les livrets de développement durable définis à l'article L. 221-27 ;

5° Les comptes d'épargne-logement définis à l'article L. 315-1 du code de la construction et de l'habitation ;

6° Les livrets d'épargne-entreprise définis à l'article 1er de la loi n° 84-578 du 9 juillet 1984 sur le développement de l'initiative économique ;

7° Les livrets d'épargne institués au profit des travailleurs manuels définis à l'article 80 de la loi de finances pour 1977 (n° 76-1232 du 29 décembre 1976) ;

8° Les prêts accordés aux personnes morales ainsi qu'aux personnes physiques pour les

besoins de leur activité professionnelle ;

9° Les loyers prévus par les conventions portant sur un local d'habitation ou sur un local affecté à des activités commerciales ou artisanales relevant du décret prévu au premier alinéa de l'article L. 112-2 ;

10° Les loyers prévus par les conventions portant sur un local à usage des activités prévues au deuxième alinéa de l'article L. 112-2 ;

11° Les rémunérations des cocontractants de l'Etat et de ses établissements publics ainsi que les rémunérations des cocontractants des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements, au titre des contrats de délégation de service public, des contrats de partenariat et des concessions de travaux publics conclus dans le domaine des infrastructures et des services de transport.

[/citation]

Par **moisse**, le **18/11/2013** à **11:17**

Comme d'habitude, de la discussion jaillit la lumière.

Par **Dauphine27**, le **22/11/2013** à **19:43**

Merci à tous pour vos réponses.

Donc si je comprends tous et j'avoue j'ai du mal  
c'est ICC qui faut prendre?

Par **Lag0**, le **22/11/2013** à **19:44**

Vous avez bien compris...

Par **Dauphine27**, le **23/11/2013** à **14:20**

Merci Lag0

il faut que je me rapproche de mon ami pour voir si le contrat est signé ou pas.

donc si le contrat n'est pas signé je verifie que c'est ICC qui est appliqué

Si le contrat est signé avec IRL, si le bailleur s'aperçoit de son erreur, est ce qu'il a le droit de nous faire un courrier pour corriger cette erreur?

Par **moisse**, le **23/11/2013** à **15:23**

Le bailleur peut demander votre accord pour la rectification, tout litige ne pouvant survenir que de votre part.

Ce qui équivaldra à gratter un delta de pourcentage sur le loyer d'un mois, durée du préavis de congé.