



Revalorisation loyer viager

Par nideso

Bonjour

J'ai un doute sur la revalorisation du loyer pour un viager.
(Nouvelle indice insee x loyer N-1)/ ancien indice insee

Ma question est l'ancien indice, c'est celui établi le jour de la signature du contrat ou celui de l'année précédente?

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est une règle de 3.
Il faut utiliser l'indice N-1 puisque vous faites le calcul avec le loyer N-1.
Il faut utiliser l'indice N-2 si vous faites le calcul avec l'indice N-2
etc...

Par nideso

Bonjour yapasdequoi

J'ai 2 version pour calculer le nouveau loyer en viager

1 loyer en cours x nouvelle indice / indice de référence (signature du contrat)

2 loyer a la signature du contrat x nouvelle indice / indice de référence (signature du contrat)

Pouvez vous m'éclairer?

Par nideso

Bonjour yapasdequoi

J'ai 2 version pour calculer le nouveau loyer en viager

1 loyer en cours x nouvelle indice / indice de référence (signature du contrat)

2 loyer a la signature du contrat x nouvelle indice / indice de référence (signature du contrat)

Pouvez vous m'éclairer?

Par Rambotte

Il n'y a pas de loyer pour un viager. Il y a une rente.

Soit c'était une vente en viager libre, et le propriétaire peut décider de ne pas occuper le bien par lui-même, et donc de le mettre en location (mais peu importe qu'il soit acquéreur en viager).

Soit c'était une vente en viager occupé, et le vendeur initialement occupant devrait pouvoir décider de ne plus occuper

le bien par lui-même, et donc de le mettre en location, comme le ferait un usufruitier (mais peu importe qu'il soit vendeur en viager).

S'il y a bien un bail locatif, les règles de revalorisation du loyer ne sont pas impactées par la qualité du bailleur, acquéreur ou vendeur en viager.

Par nideso

Bonjour Rambotte

Oui c'est bien d'une rente et le viager est occupé.

Je dois revaloriser cette rente chaque année à la date anniversaire, mais comme j'ai 2 versions de calcul je ne sais pas la quelle est la bonne.

Par janus2

Bonjour,

Vous parlez "du loyer pour un viager", mais de quoi est-il question exactement ? Parlez-vous de la rente viagère ? Ce qui n'a rien à voir avec un loyer.

S'il s'agit bien de la rente viagère, tout doit être indiqué dans le contrat de vente, l'indice utilisé (généralement l'indice des prix à la consommation hors tabac), le mois de référence, la date de révision.

J'ai 2 version pour calculer le nouveau loyer en viager

1 loyer en cours x nouvelle indice / indice de référence (signature du contrat)

2 loyer a la signature du contrat x nouvelle indice / indice de référence (signature du contrat)

Surtout pas la version 1.

La version 2 est possible tout comme la version 3 suivante :
rente en cours * nouvel indice / indice N-1 (si la revalorisation est bien faite chaque année).

Par yapasdequoi

Pourquoi avez-vous 2 versions ? C'est celle du contrat qui s'applique.
et il est préférable d'utiliser le bon terme juridique de rente.

Par Rambotte

La logique du 1) serait
rente en cours x nouvel indice / indice en cours

Ce qui est totalement équivalent, par télescopage, au 2)
rente initiale x nouvel indice / indice initial

Il faut être logique, si on se base sur la rente en cours, on fait une règle de proportionnalité selon l'indice en cours, si on se base sur la rente initiale, on fait une règle de proportionnalité selon l'indice initial.

Par nideso

L'agence qui ma vendue le viager donnée cette formule

rente actuelle x nouvelle indice / indice de référence (signature du viager)

mais si je suis janus2 ca n'est pas cette formule, tout comme le retour d'un ami qui a signer un viager occuper.

D'où mon interrogation, car la revalorisation de la rente n'ai pas le même montant en fonction des formules.

Par yapasdequoi

Mais quelle est la formule indiquée sur l'acte notarié ?
Une révision se fait sur le principe d'une règle de 3.

La formule 1 est FAUSSE

La formule 2 est possible
et donnera le même résultat que celle que j'ai indiquée dans ma première réponse.

Par Rambotte

Ou alors le mot "actuelle" doit se comprendre comme "actuelle au jour où la formule a été fournie", donc "initiale" !

Par yapasdequoi

La formule correcte serait :
rente 2024 = rente 2023 x indice 2024 / indice 2023
ou encore
rente 2024 = rente 2022 x indice 2024 / indice 2022
ou encore
rente 2024 = rente 2018 x indice 2024 / indice 2018

etc etc

Par nideso

sur l'acte notarie aucune formule
voila ce qui y est noté.

"afin que cette rente reste en rapport avec le cout de la vie, les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante de l'indexer sur l'indice mensuel des prix à la consommation de l'ensemble des ménages, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variation.

A cet effet, le réajustement s'effectuera chaque année le premier jour du mois suivant celui de la date d'anniversaire du point de départ de la rente en fonction des variations de l'indice de l'INSEE. L'indice de référence sera celui du mois de janvier 2019."

Par janus2

Imaginons une rente de 1000? à la conclusion de la vente en 2019.

En 2020, la rente passe à $(103.94/102.67)*1000 = 1012.37?$
En 2021, $(104.24/103.94)*1012.37 = 1015.29?$
En 2022, $(107.30/104.24)*1015.29 = 1045.09?$
En 2023, $(113.86/107.30)*1045.09 = 1108.98?$
En 2024, $(117.16/113.86)*1108.98 = 1141.13?$

En utilisant votre version 2 :

En 2020, $(103.94/102.67)*1000 = 1012.37?$
En 2021, $(104.24/102.67)*1000 = 1015.29?$
En 2022, $(107.30/102.67)*1000 = 1045.09?$
etc.

Cela donne donc la même chose.

L'intérêt est de pouvoir recalculer la rente à tout moment, même si les indexations précédentes n'ont pas été faites.

Si l'on prend votre version 1 :

En 2020, $(103.94/102.67)*1000 = 1012.37?$
En 2021, $(104.24/102.67)*1012.37 = 1027.85?$
En 2022, $(107.30/102.67)*1027.85 = 1074.20?$
etc.

L'augmentation est donc trop élevée...

Par yapasdequoi

faire subir une fois par an les mêmes variation
Revient exactement aux formules que nous avons mentionnées.

Par nideso

Un grand merci.
grâce à vous je me rends compte que j'ai trop versé, je vais me rapprocher de l'agence pour qu'il rétablisse la bonne
formule auprès de mon crédientier.

Par yapasdequoi

Attention : la prescription n'est que de 5 ans...