



## Révisions loyers après plusieurs années sans révisions

Par **LaPlume**, le **18/08/2022** à **18:48**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un logement que je mets en location nue. Le bail stipule que le loyer pourra être révisé chaque année selon l'évolution de l'IRL. Le bail a été conclu le 24 septembre 2018 et c'est le 2ème trimestre qui sert de référence.

Le loyer initial est de 640€ hors charges et je ne l'ai pas augmenté depuis.

Est ce que je peux demander à mon locataire de payer à partir du 01/10/2022 un loyer de 680,42€ hors charges?

Le loyer étant calculé comme si je l'avais révisé chaque année

Date Loyer Indice de référence

24/09/2018 640 € / Mois 2ème trimestre 2018 (127,77)

24/09/2019 649,77 € / Mois 2ème trimestre 2019 (129,72)

24/09/2020 654,03 € / Mois 2ème trimestre 2020 (130,57)

24/09/2021 656,78 € / Mois 2ème trimestre 2021 (131,12)

24/09/2022 680,42 € / Mois 2ème trimestre 2022 (135,84)

Par **Visiteur**, le **18/08/2022** à **20:40**

Bonjour,

Réponse négative.

Votre calcul "comme si" est illégal, il n'est pas autorisé de calculer retro-activement : les évolutions antérieures non demandées sont perdues.

Théoriquement : nouveau loyer à compter de votre demande au locataire : 663,04 € (dernière variation sur 1 an soit + 3,60 %)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>

SAUF QUE : la hausse est plafonnée à 3,5%

[https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article\\_jo/JORFARTI000046186752](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000046186752)

Donc vous ne pouvez pas demander plus que **662,40 €** et seulement à compter de votre courrier le demandant au locataire.

Par **LaPlume**, le **18/08/2022** à **21:20**

Bonjour,

Merci pour votre réponse rapide et précise.

"II.-Pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 %."

Je suis concerné par le plafonnement de l'indice de référence parce que la date d'anniversaire de mon bail est le 24/09/2022, soit en plein dans le 3eme trimestre ?

Merci d'avance pour vos réponses

Par **Visiteur**, le **18/08/2022** à **21:33**

Absolument.

Par **Pierrepauljean**, le **19/08/2022** à **11:33**

bonjour

il vous est conseillé d'adresser cett indexation du loyer par courrier RAR