

Préparer une révision de loyer avec l'IRL

Cette fiche aide à séparer quatre décisions : le droit de réviser, le choix des indices, le calcul du plafond et la date d'effet. Elle ne remplace pas l'examen du bail ni un conseil adapté.

Logement / référence du bail

Locataire(s)

Date de contrôle

1. Vérifier que la révision est permise

- ☐ Le bail comporte une clause de révision annuelle identifiable.
- ☐ La date de révision prévue au contrat ou la date anniversaire est connue.
- ☐ Le trimestre IRL de référence inscrit au bail est identifié.
- ☐ Le type de bail et le territoire concernés ont été vérifiés.
- ☐ Le DPE et la date de conclusion, renouvellement ou reconduction ont été contrôlés avant toute hausse.
- ☐ La situation ne nécessite pas l'avis de l'ADIL ou d'un professionnel avant de poursuivre.

2. Retrouver les bons indices

- ☐ L'ancien IRL correspond au trimestre de référence de l'année précédente.
- ☐ Le nouvel IRL correspond exactement au même trimestre un an plus tard.
- ☐ Les deux valeurs proviennent de l'Insee ou d'une source officielle qui renvoie vers l'Insee.
- ☐ La série territoriale applicable au logement a été contrôlée.
- ☐ La valeur, la période, la série et la date de consultation sont conservées dans le dossier.

Calcul, prise d'effet et preuve

3. Recalculer le montant

- ☐ La base est le loyer mensuel hors charges, sans ajouter les provisions.
- ☐ La formule utilisée est : $\text{loyer hors charges} \times \text{nouvel IRL} / \text{ancien IRL}$.
- ☐ Les valeurs intermédiaires ne sont pas arrondies ; seul le résultat final l'est au centime.
- ☐ Le montant obtenu est traité comme un plafond calculé, pas comme une application automatique.
- ☐ Un second calcul indépendant ou le calculateur MonImmoZen confirme le résultat.

Loyer hors charges

Ancien IRL / trimestre / série

Nouvel IRL / trimestre / série

Nouveau loyer calculé

4. Fixer la date d'effet et informer

- ☐ La demande intervient dans le délai d'un an suivant la date de révision prévue.
- ☐ Aucun rattrapage rétroactif n'est réclamé pour les mois antérieurs à la demande.
- ☐ Le courrier ou message indique l'ancien loyer, les deux indices, la formule, le nouveau montant et la date d'effet.
- ☐ La date et la preuve d'envoi sont conservées avec le bail et le calcul.
- ☐ Le loyer futur n'est modifié qu'après validation humaine du dossier.

Erreurs fréquentes à éviter

Utiliser le dernier indice publié au lieu du trimestre du bail ; calculer sur loyer + charges ; cumuler plusieurs années perdues ; appliquer la hausse avant la demande ; oublier le gel lié au DPE ; écraser l'ancien calcul sans conserver la preuve.

Sources vérifiées le 30 août 2026 : loi du 6 juillet 1989, article 17-1 ; Service-Public, fiche IRL ; Insee, Réviser un loyer d'habitation ; ANIL, Modalités de révision du loyer en cours de bail.

Méthode MonImmoZen : recoupement des sources officielles, recalcul indépendant de l'exemple, reproduction du parcours sur un compte de recette à données fictives et contrôle du document final.