

Checklist augmentation de loyer 2026 : 10 points avant la révision IRL

Conforme à l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 (révision IRL en cours de bail), à l'article 17-2 (encadrement à la relocation en zone tendue) et au cadre de l'encadrement des loyers loi ELAN 2018 / 3DS 2022. Mise à jour 2026.

Vérifier la base juridique (3 points)

1. Confirmer la présence d'une clause d'indexation IRL au bail.

Sans clause d'indexation prévue au contrat, aucune révision n'est possible en cours de bail (article 17-1). La clause précise l'indice de référence et le trimestre de référence.

2. Identifier le trimestre IRL de référence inscrit au bail.

À défaut de mention expresse, c'est le dernier indice publié à la date de signature. C'est lui qui sert de base à toutes les révisions ultérieures, jamais l'indice de l'année précédente.

3. Repérer la date anniversaire du bail.

La révision ne peut intervenir qu'à cette date. Le bailleur dispose ensuite de 12 mois pour la notifier au locataire ; passé ce délai, la révision perd son effet rétroactif (article 17-1, II).

Calcul de l'augmentation IRL (3 points)

4. Récupérer l'IRL du trimestre de référence et l'IRL du nouveau trimestre.

Indices publiés chaque trimestre par l'INSEE. Utilisez le trimestre comparable à celui du bail. Sources fiables : insee.fr ou la table récapitulative de service-public.fr.

5. Appliquer la formule légale.

Nouveau loyer = Loyer initial hors charges × (IRL nouveau trimestre / IRL trimestre de référence du bail). Arrondir au centime. Le calcul porte sur le loyer hors charges, jamais sur les provisions.

6. Vérifier les plafonds réglementaires applicables le cas échéant.

Pour mémoire : un plafond temporaire à environ 3,5 % a été appliqué d'octobre 2022 à mars 2024 (loi pouvoir d'achat 2022 et loi de finances 2024). Depuis, retour au calcul IRL standard. Vérifier toute mesure ponctuelle avant d'appliquer la révision.

Notifier la révision (2 points)

7. Adresser la notification de révision en LRAR (recommandée).

La forme n'est pas imposée par la loi mais la lettre recommandée avec accusé de réception fournit la date de réception, point de départ de la nouvelle mensualité.

8. Faire apparaître les éléments de calcul dans la notification.

Loyer initial, trimestre IRL de référence, IRL appliqué, formule, nouveau loyer, date d'effet. Le locataire doit pouvoir reproduire le calcul.

⚠ Encadrement des loyers : 9 territoires concernés en 2026

Paris, Lille / Hellemmes / Lomme, Plaine Commune, Est Ensemble, Lyon-Villeurbanne, Bordeaux, Montpellier, Grenoble-Alpes, Pays Basque. Loyer plafonné par référence majoré, sanction administrative jusqu'à 5 000 € (personne physique) ou 15 000 € (personne morale). À vérifier avant toute relocation et avant d'appliquer un complément de loyer.

Cas particuliers à la relocation (2 points)

9. En zone tendue : limiter l'augmentation à l'IRL entre deux locataires.

Article 17-2 : à la relocation, le loyer ne peut être augmenté qu'à hauteur de l'IRL. Sauf travaux d'amélioration au moins égaux à un an de loyer (50 % d'augmentation maximale) ou loyer manifestement sous-évalué (50 % de l'écart au médian, preuve à charge du bailleur).

10. Hors zone tendue : fixation libre à la relocation, IRL en cours de bail.

Aucun encadrement à la relocation entre deux locataires. En cours de bail, seul l'IRL s'applique avec clause au contrat.

Repères 2026 · Clause IRL : obligatoire pour réviser en cours de bail · Notification : 12 mois pour agir, sinon perte d'effet rétroactif · Encadrement zone tendue : article 17-2 + 9 territoires loi ELAN · Sanctions : jusqu'à 15 000 € (personne morale) en zone d'encadrement.

Générez votre bail conforme en 10 minutes

FairePlace : logiciel de gestion locative clefs en main, bail Loi Alur, signature avancée eIDAS, quittances automatiques, archivage probant 10 ans. Plan Gratuit 5 biens, sans carte bancaire.

→ faireplace.com/bail-location-gratuit/