

Checklist calcul IRL 2026 : 10 points pour calculer correctement la révision de loyer

Conforme à l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 (révision IRL en cours de bail), au décret 2015-587 (clause IRL obligatoire bail Loi Alur) et aux séries IRL Métropole, Corse et Outre-mer publiées chaque trimestre par l'INSEE. Mise à jour 2026.

Préparer le calcul (3 points)

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

Sans clause au contrat, aucune révision n'est possible en cours de bail (article 17-1). La clause précise l'indice de référence et le trimestre. Tous les modèles Loi Alur (décret 2015-587) la contiennent par défaut.

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 cet indice qui sert de base à toutes les révisions ultérieures, jamais celui de l'année précédente. Erreur fréquente : utiliser l'IRL référence de la révision précédente au lieu de celui du bail.

3. Identifier la bonne série IRL selon la localisation.

Métropole hors Corse : série 001515333. Haute-Corse / Corse-du-Sud : IRL Corse. Guadeloupe, Martinique, Guyane, Réunion, Mayotte : IRL Outre-mer. Chaque série évolue séparément : appliquer la mauvaise entache la révision de nullité.

Appliquer la formule (3 points)

4. Récupérer l'IRL appliqué (trimestre comparable à la date anniversaire).

Indices publiés chaque trimestre par l'INSEE. Utilisez le trimestre comparable à celui inscrit au bail, en vigueur à la date anniversaire. Le simulateur FairePlace les charge automatiquement en temps réel.

5. Appliquer la formule légale au centime.

Nouveau loyer = Loyer initial hors charges × (IRL nouveau trimestre / IRL trimestre de référence). Le calcul porte sur le loyer hors charges, jamais sur les provisions. Exemple : $800 \text{ €} \times (144,50 / 142,06) = 813,75 \text{ €}$, soit + 1,72 %.

6. Vérifier qu'aucune mesure ponctuelle de plafonnement n'est en vigueur.

Pour mémoire : plafonnement à environ 3,5 % d'octobre 2022 à mars 2024 (loi pouvoir d'achat 2022 puis loi de finances 2024). Depuis le 1er avril 2024, retour au calcul IRL standard sans plafond législatif spécifique. À recontrôler avant chaque application.

Notifier la révision (2 points)

7. Adresser la notification en LRAR (recommandée avec accusé de réception).

La forme n'est pas imposée par la loi mais la LRAR fournit la date de réception et fait courir la nouvelle mensualité de manière incontestable. Le simulateur FairePlace génère la lettre conforme prête à imprimer.

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

Loyer initial hors charges, trimestre IRL de référence, IRL appliqué, formule, nouveau loyer, date d'effet. Le locataire doit pouvoir reproduire le calcul ligne à ligne. Une notification incomplète peut être contestée et entraîner une perte d'effet.

⚠ Délai de notification : 12 mois sinon perte d'effet rétroactif

La révision prend effet à la date anniversaire du bail mais le bailleur dispose d'un an pour la notifier (article 17-1 II). Passé ce délai, elle perd son effet rétroactif et ne s'applique qu'à compter de la nouvelle notification. Concrètement : oublier 14 mois = perdre 14 mois d'augmentation, jamais récupérables.

Cas particuliers (2 points)

9. Zone tendue : la révision IRL en cours de bail s'applique normalement.

L'encadrement loi ELAN (Paris, Lille, Plaine Commune, Est Ensemble, Lyon-Villeurbanne, Bordeaux, Montpellier, Grenoble-Alpes, Pays Basque) plafonne le loyer à la relocation, pas la révision en cours de bail. L'article 17-1 reste pleinement applicable. À la relocation, c'est l'article 17-2 qui limite l'augmentation à l'IRL.

10. Bail commercial ou professionnel : ne pas appliquer l'IRL.

L'IRL ne concerne que les baux d'habitation et les baux mixtes habitation-professionnel. Les baux commerciaux relèvent de l'ILC ou de l'ILAT (articles L145-38 et L145-39 du Code de commerce). Appliquer l'IRL à un bail commercial est une erreur fréquente qui entache la révision de nullité.

Repères 2026 · Clause IRL : obligatoire pour réviser en cours de bail · Notification : 12 mois pour agir · Trois séries INSEE : Métropole, Corse, Outre-mer · Calcul : sur le loyer hors charges · Formule : \times (IRL nouveau / IRL référence du bail) · Encadrement zone tendue : article 17-2 + 9 territoires loi ELAN à la relocation.

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/