

L'indice de référence des loyers (IRL)

Principe

L'indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour la révision des loyers des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989, ainsi que pour la révision des loyers des locations meublées.

Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires de leurs locataires.

Calcul

L'IRL se calcule à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Cet indice s'applique aux contrats de location conclus à compter de cette date, ainsi qu'aux baux en cours, sans qu'il soit nécessaire de signer un avenant au bail.

Les révisions antérieures à la date du 14 février 2008 (date de publication du nouvel IRL) qui auraient pu, mais n'ont pas été réclamées par le propriétaire, doivent être calculées sur la base de l'IRL précédent (l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement ainsi que l'indice du coût de la construction).



Attention : la **révision** ne doit pas être confondue avec l'**augmentation** que le propriétaire peut proposer au cours du renouvellement du bail, lorsque le loyer est manifestement sous-évalué par rapport à celui des logements comparables du voisinage, et la **majoration** du loyer en cours de bail, résultant de la réalisation par le bailleur de travaux d'amélioration.

Trimestre de référence à prendre en compte

Une clause indiquant les conditions de la révision annuelle du loyer doit figurer dans le contrat de bail. Elle indique, en principe, le trimestre de référence à prendre en compte pour le calcul de cette révision.

Lorsqu'aucun trimestre n'est prévu dans le contrat, il convient de se référer au dernier indice de référence des loyers connu à la date de la signature du bail.