QUADRAN IMMOBILIER

FICHE PRATIQUE · GESTION LOCATIVE

La révision du loyer

Une fois par an, le loyer peut évoluer selon un indice officiel. Ni plus, ni n'importe comment.

Loi du 6 juillet 1989, art. 17-1, 17-2 et 18 · À jour en octobre 2026



1 Le principe

Quatre chiffres à retenir

1 / an
à la date prévue au bail ou à son anniversaire

IRL
l'indice de référence des loyers publié par l'Insee

1 an
pour la demander, sinon elle est perdue

0
effet rétroactif : elle s'applique à la demande

Le calcul : Loyer actuel × nouvel IRL ÷ IRL de référence = **Nouveau loyer**

Exemple : loyer de 800 € hors charges, IRL de référence 140,00, nouvel IRL 141,40 → 800 × 141,40 ÷ 140,00 = 808 €.

2 Les conditions

Une clause dans le bail
Sans clause de révision, le loyer ne peut pas être révisé en cours de bail.

Le bon trimestre
L'indice de référence est celui du trimestre indiqué au bail, sinon le dernier publié à la signature.

Le loyer hors charges
La révision porte sur le loyer seul. Les charges ont leur propre régularisation.

Vide ou meublé
Les mêmes règles s'appliquent aux deux types de location.

3 Et à d'autres moments ?

- **Entre deux locataires**, en zone tendue, le loyer ne peut dépasser l'ancien (hors IRL), sauf travaux importants ou loyer sous-évalué.
- **Au renouvellement du bail**, une hausse n'est possible que si le loyer est manifestement sous-évalué, selon une procédure stricte.

4 Spécial Réunion



- **Un IRL propre à l'outre-mer** : utilisez l'indice outre-mer publié par l'Insee, pas celui de la métropole.
- **9 communes en zone tendue** : Saint-Denis, Sainte-Marie, La Possession, Le Port, Saint-Paul, Saint-Louis, Saint-Pierre, Le Tampon, Entre-Deux.

Pas de rattrapage
Une révision non demandée dans l'année qui suit sa date est définitivement perdue.

Un désaccord ?
Bailleur ou locataire peuvent saisir gratuitement la commission départementale de conciliation avant d'aller devant le juge.

QUADRAN IMMOBILIER · Transaction · Location · Administration de biens 0262 246 246 · gestion@quadran.re

SARL au capital de 2 000 € – RCS Saint-Pierre 813 104 254 – 167 rue du Musée, Stella, 97424 Saint-Leu – Carte professionnelle CPI 9742 2015 000 002 876 (CCI de La Réunion) – Transactions sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière – Garantie financière CEGC, 59 av. Pierre Mendès France, 75013 Paris – RC professionnelle GENERALI IARD, 2 rue Pillet Will, 75009 Paris – www.quadran-immobilier.com