limo

GUIDE N° 13 · TOUS LES BAILLEURS

# Quittances, régularisation des charges et révision de loyer

La quittance, la révision sur l'IRL, les charges récupérables, la régularisation, le forfait et les impayés, avec les astuces de Rico.




Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

# La quittance

| Règle | Détail |
|---|---|
| **Gratuite** | Remise gratuitement au locataire qui la demande ; aucun frais d'envoi. |
| **Contenu** | Loyer et charges distingués, période, parties, logement, date. |
| **Paiement partiel** | Pas de quittance : un reçu avec le solde restant dû. |
| **Par courriel** | Avec l'accord exprès du locataire, dans le bail ou par écrit. |
| **Conservation** | Trois ans au moins ; cinq par prudence. |



**L'astuce de Rico**

Paiement incomplet, c'est un reçu, jamais une quittance. Une quittance de 700 € pour 500 € reçus, c'est signer que tout est payé.

Loi du 6 juillet 1989, article 21.


Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

# La révision annuelle sur l'IRL

| Règle | Détail |
|---|---|
| **Condition** | Une clause de révision dans le bail ; sans elle, le loyer est figé. |
| **Date** | Une fois par an, à la date prévue, à défaut à la date anniversaire. |
| **Indice** | L'IRL du trimestre prévu au bail, comparé au même trimestre de l'année précédente. |
| **Formule** | Loyer hors charges × IRL nouveau ÷ IRL ancien. |
| **Délai** | Non demandée dans l'année, la révision est perdue, sans rattrapage. |
| **Exceptions** | Logements F et G ; bail mobilité. |

Loi du 6 juillet 1989, article 17-1. Le forfait de charges se révise comme le loyer.



**L'astuce de Rico**

Trois révisions oubliées sur un loyer de 700 €, c'est une vingtaine d'euros de moins chaque mois, pour toute la durée du bail.


Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

# Les derniers indices et un exemple

| Trimestre | IRL | Sur un an |
|---|---|---|
| **2e trimestre 2025** | 146,68 | + 1,04 % |
| **3e trimestre 2025** | 145,77 | + 0,87 % |
| **2e trimestre 2026** | 148,37 | + 1,15 % |
| **3e trimestre 2026** | **148,06** | **+ 1,57 %** |

INSEE. L'IRL paraît à la mi-janvier, avril, juillet et octobre ; la Corse et l'outre-mer ont leurs propres séries.



**L'astuce de Rico**

Bail signé le 20 octobre 2025, 600 € hors charges, indice du 3e trimestre. Au 20 octobre 2026 : 600 × 148,06 ÷ 145,77 = 609,43 €.


Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

# Les cas particuliers de la révision

| Situation | Solution |
|---|---|
| **Pas de trimestre au bail** | Le dernier IRL publié à la date de signature. |
| **Révision oubliée deux ans** | Les deux années sont perdues ; on révise à la prochaine date anniversaire. |
| **L'IRL a baissé** | La révision joue dans les deux sens. |
| **Le locataire refuse** | Avec la clause et une demande dans l'année, elle s'applique ; le refus est un impayé. |
| **Passage de F à E** | Révision de nouveau possible après le nouveau DPE, sans rattrapage des années gelées. |



**L'astuce de Rico**

Compare toujours le même trimestre d'une année sur l'autre, et pars du loyer de l'an dernier, pas de celui du bail d'origine.


Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

# Un loyer très en dessous du marché ?

## Au renouvellement seulement

Proposition six mois avant le terme (trois en meublé), avec des loyers de référence du voisinage ; en cas de refus, conciliation puis juge. Hausse plafonnée en zone tendue, étalée dans le temps.

## Jamais pour un F ou un G

Ni réévaluation, ni révision, ni hausse à la relocation tant que le DPE n'atteint pas au moins E (guide n° 11).



### L'astuce de Rico

La réévaluation est lourde et souvent plafonnée. Si ton loyer est très bas, c'est en général que des révisions ont été oubliées : commence par là.

Loi du 6 juillet 1989, article 17-2.


Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

# Les charges récupérables : une liste fermée

| Récupérable sur le locataire | Non récupérable |
|---|---|
| Eau, chauffage et eau chaude collectifs | Gros travaux, remplacement d'équipements |
| Ascenseur : électricité, entretien courant | Honoraires du syndic, frais de gestion |
| Parties communes : électricité, entretien | Assurance de l'immeuble |
| Gardien : 75 % ou 40 % du salaire selon ses tâches | Ravalement |
| Taxe d'enlèvement des ordures ménagères | Taxe foncière |



**L'astuce de Rico**

Sur le décompte du syndic, seule la colonne « récupérable » se refacture. Le reste est déductible pour toi, mais pas refacturable.


Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

# Provisions et régularisation

| Règle | Détail |
|---|---|
| **Une fois par an** | Au moins ; obligatoire en location vide. |
| **Un mois avant** | Décompte par nature de charges et mode de répartition. |
| **Justificatifs** | Tenus à disposition six mois. |
| **Retard** | Au-delà d'un an, le locataire peut payer en douze fois. |
| **Prescription** | Trois ans, dans les deux sens. |
| **Départ** | Régularisation au prorata, après l'arrêté des comptes. |



**L'astuce de Rico**

Régularise dans les deux mois qui suivent l'assemblée de copropriété : c'est le moment où tu as tous les documents sous la main.

Loi du 6 juillet 1989, articles 7-1 et 23.


Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

# Un exemple de régularisation

| Nature | Récupérable | Part du locataire |
|---|---|---|
| **Entretien des parties communes (18 000 €)** | Oui | 450 € |
| **Ascenseur (9 000 €)** | Oui | 225 € |
| **Eau froide (compteur, 62 m³)** | Oui | 260 € |
| **Gardien, 75 % de 40 000 €** | Oui | 750 € |
| **Taxe d'ordures ménagères** | Oui | 210 € |
| **Honoraires du syndic, assurance, ravalement** | Non | 0 € |
| **Total récupérable** | | **1 895 €** |
| **Solde dû, après 1 080 € de provisions (12 × 90 €)** | | **815 €** |

Lot de 250 tantièmes sur 10 000. Nouvelle provision proposée : 1 895 € ÷ 12 ≈ 158 € par mois, pour éviter le même écart l'an prochain.


Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

# En meublé : provisions ou forfait

## Provisions

**Régularisées chaque année**
Sur justificatifs, avec décompte.

**Par défaut**
Si le bail ne dit pas « forfait ».

## Forfait

**Jamais régularisé**
Dans un sens comme dans l'autre.

**Révisé avec le loyer**
Proportionné aux charges réelles ; obligatoire en bail mobilité.



### L'astuce de Rico

Fixe le forfait sur le dernier décompte réel, plus la taxe d'ordures ménagères, divisé par douze. Et écris le mot « forfait » dans le bail.


Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

# L'année du bailleur

| | |
|---|---|
| Le 5 du mois | **Encaissement et quittance**<br>Ou reçu si le paiement est partiel ; relance si besoin. |
| Mi-trimestre | **Publication de l'IRL**<br>Noter l'indice du trimestre de référence. |
| Anniversaire | **Révision du loyer**<br>Lettre avec les deux indices, sauf F, G ou bail mobilité. |
| Après l'AG | **Régularisation des charges**<br>Décompte, justificatifs, solde, nouvelle provision. |
| Octobre | **Taxe foncière**<br>Isoler la taxe d'ordures ménagères. |



**L'astuce de Rico**

Trois rendez-vous : la quittance le 5, la révision à l'anniversaire du bail, la régularisation après l'assemblée de copropriété.


Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

# En cas d'impayé

| | |
|---|---|
| J + 5 | **Relance amiable**<br>Souvent un oubli ; proposer un échéancier dès le premier retard. |
| J + 15 | **Mise en demeure**<br>Par recommandé ; informer la caution dans le mois. |
| J + 30 à 60 | **Commandement de payer**<br>Par commissaire de justice : six semaines pour régler. |
| Ensuite | **Le juge**<br>Il peut accorder jusqu'à trois ans de délais. |
| Hiver | **La trêve**<br>Pas d'expulsion du 1er novembre au 31 mars. |



**L'astuce de Rico**

Préviens la caution dès le premier impayé, par recommandé : sinon, tu perds le droit de lui réclamer pénalités et intérêts.


Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

# Questions fréquentes

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Facturer 2 € par quittance envoyée ? | **Non : gratuite** |
| 2 | Une pénalité pour retard de paiement ? | **Non : clause interdite** |
| 3 | Régulariser trois années d'un coup ? | **Oui, avec étalement possible** |
| 4 | Régulariser un forfait ? | **Non, jamais** |
| 5 | La taxe d'ordures ménagères, si le bail ne dit rien ? | **Récupérable** |



**L'astuce de Rico**

Quittance le 5, révision à la date anniversaire, régularisation après l'assemblée, et tout par écrit.


Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

# Ce que Limo fait pour vous

- Quittances éditées et envoyées ; relances des impayés avec la connexion bancaire
- Espace locataire : bail, quittances, documents et messagerie au même endroit
- Connexion bancaire en lecture seule et catégorisation de vos opérations




Découverte est gratuit pour un bien. La comptabilité commence avec Essentiel, à 4,90 € TTC par bien et par mois ; le pack expert-comptable et la signature électronique avec Confort.

**limo-fr.com**

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

# Sources


- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : articles 4, 7-1, 17-1, 17-2, 21, 22-1, 23, 24 et 25-10.
- Décret n° 87-713 du 26 août 1987 (charges récupérables) ; décret n° 90-780 (références de loyers).
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (gel des loyers des logements F et G) ; loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023.
- INSEE : indice de référence des loyers, 3e trimestre 2026, publié le 15 octobre 2026.
- service-public.gouv.fr : quittance, révision du loyer, charges locatives ; ANIL : tableau de l'IRL.


Ce guide a une vocation informative et ne remplace pas un conseil personnalisé. Limo est un outil : il ne donne pas de conseil fiscal ou juridique et n'est pas un cabinet d'expertise comptable. État du droit au 12 novembre 2026.


Propriété de Limo, toute reproduction est interdite