



## Régularisation des loyers et charges

Par **boualyjm**, le **10/03/2016** à **00:48**

Bonjour,  
pouvez vous me faire savoir si un propriétaire peu en cours de Bail augmenter le loyer suite à la loi ALUR, en 2016 avec u effet rétroactif de 2014 et 2015 sa demande à été faite le 29 Février 2016, de plus peut il procéder à une régularisation de charges sur deux ans?  
merci pour les réponses que vous pourrez m'apporter.  
Cordialement Monsieur BOULAY

Par **janus2fr**, le **10/03/2016** à **07:50**

Bonjour,  
De quel type d'augmentation s'agirait-il ?  
A priori, ce n'est pas possible, mais j'attends d'avoir cette information.  
Concernant les charges, oui, il est possible de procéder à leur régularisation sur les 3 dernières années au maximum.

Par **boualyjm**, le **10/03/2016** à **23:23**

donc la propriétaire nous donne les indices:  
au 1er trimestre 2014 l'indice est 125  
au 2è " " 2014 " " 125,15  
au 3è " " " " 125,24  
au 4è " " " " 125,29  
au 1er " " 2015 " " 125,19  
au 2è " " " " 125,25  
au 3è " " " " 125,26  
au 4è " " " " 125,28  
et donc elle prend pour période du 01/07/2015 au 30/06/2015  
et du 01/07/2015 au 30/06/2016.  
pouvez m'éclairer sur ce point merci  
Cordialement Monsieur BOULAY

Par **janus2fr**, le **11/03/2016** à **06:57**

S'il s'agit d'une indexation des loyer (à vérifier si le bail comporte bien une clause d'indexation), il n'est plus possible, depuis la loi ALUR, de procéder à un rattrapage de plus d'un an. Toute indexation non faite par le bailleur est perdue au bout d'un an. Et à présent, plus possible de demander au locataire les arriérés.

Loi 89-462 :

[citation]

Article 17-1

Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

I. ? Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

[fluo]A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

[/fluo]

[fluo]Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.[/fluo]

II. ? Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.

[/citation]

Par **boualyjm**, le **07/04/2016** à **16:05**

Bonjour,

Concernant la régularisation des loyers, sachant que pour le propriétaire que sa période de référence commence au 1er Juillet, et prend fin au 30 juin de l'année suivante; peut-il exiger la régularisation du 1er Juillet sachant qu'il en fait la demande que le 26 Février de l'année suivante.

Merci par avance de la réponse que vous pourrez m'apporter

Bien Cordialement Monsieur BOULAY