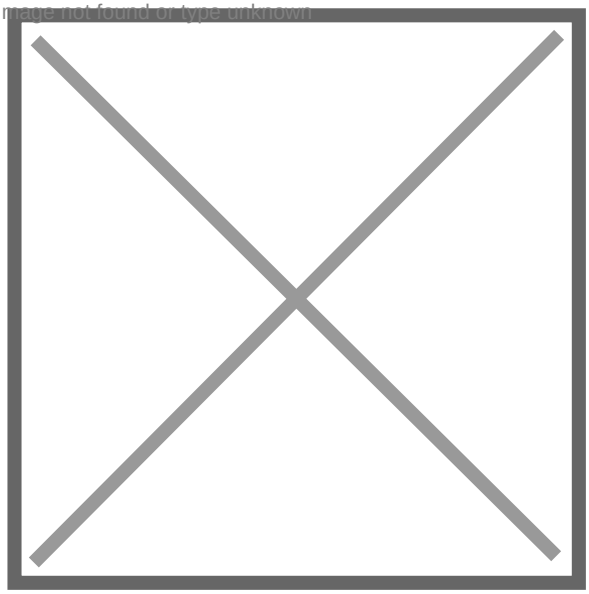
Image not found or type unknown



# Rattrapages de loyers et de charges sur 5 ans

Par **grimaldia**, le **20/09/2021** à **15:41**

Bonjour,

Je loue un appartement à un locataire depuis 09/1997. Le bail prévoit une indexation automatique du loyer en rapport avec l'IRL, et la provision de charges à actualiser chaque année. Pour des raisons majeures de santé, je n'ai envoyé aucun décompte à ce locataire qui a continué de payer ses mensualités.

A ce jour, après vérifiation des indices et de charges, ce locataire reste à me devoir de 2017 à ce jour la somme de 1.713 € (516 € de loyers et 1.197 € de charges). Puis-je lui réclamer ce passif ?

Merci pour vos réponses.

Par **Tisuisse**, le **21/09/2021** à **06:36**

Bonjour,

Voyez votre ADIL pour qu'il vous aide à calculer, en fonction des éléments que vous possédez, le rappel afin de ne pas réclamer ce qui est prescrit.

Par **Lag0**, le **21/09/2021** à **07:13**

Bonjour,

Concernant l'indexation des loyers, depuis la loi ALUR, si le bailleur ne la réclame pas dans l'année, il est réputé y avoir renoncé. Donc vous ne pouvez que faire la dernière indexation de l'année en cours et il n'est plus possible non plus de demander l'arriéré depuis la date normale d'indexation.

Concernant les charges, la prescription est de 3 ans...

Par **grimaldia**, le **21/09/2021** à **09:32**

Bonjour Messieurs les administrateurs,

Ma réponse à TISSUISSE :

L'adil des alpes maritimes est injoignable.

Ma réponse à Lago :

La loi ALUR est-elle rétroactive au point de s'opposer aux termes d'un contrat qui jusque là était légalement rédigé ?

Merci pour votre attention et vos éventuelles réponses

Par **Tisuisse**, le **21/09/2021** à **09:41**

Toute disposition conclue avant une loi mais devient contraire à cette loi, est réputée tomber et devient non écrite si la disposition légale est d'application obligatoire.

Par **Lag0**, le **21/09/2021** à **10:32**

[quote]

Ma réponse à Lago :

La loi ALUR est-elle rétroactive au point de s'opposer aux termes d'un contrat qui jusque là était légalement rédigé ?

[/quote]

La loi ALUR s'applique aux baux en cours au moment de sa promulgation de 2 façons

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

différentes :

- Dès la promulgation pour certains articles (dans ce cas c'est précisé)

- Au moment du renouvellement ou de la reconduction du bail pour les autres

Cette loi datant de 2014, normalement tous les baux ont été reconduits depuis...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés