

ASSEMBLEE NATIONALE

18 novembre 2004

COHÉSION SOCIALE - (n° 1911)

AMENDEMENT

N° 51 rect.

présenté par

M. MOTHRON, rapporteur pour avis
au nom de la commission des affaires économiques

ARTICLE ADDITIONNEL

APRES L'ARTICLE 52, insérer l'article suivant:

I . - Le quatrième alinéa de l'article 2277 du code civil est ainsi rédigé :

« Des loyers, des fermages et des charges locatives ».

II. - L'article 2277 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Se prescrivent également par cinq les actions en répétition des loyers, des fermages et des charges locatives ».

III . - L'article 68 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, est ainsi modifié :

« 1° Dans le premier alinéa, après le mot : « répétition », sont insérés les mots : « autres que celles se rapportant aux loyers et aux charges locatives » ;

« 2° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « excepté celle prévue aux articles 57 et 64, qui ne peut être prononcée pour des faits remontant à plus de cinq ans avant la demande » ;

« 3° Le dernier alinéa est supprimé. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le régime actuel de répartition des charges locatives repose sur une recherche d'équilibre entre les parties, tendant à distinguer les dépenses de l'immeuble liées à l'investissement qui demeurent à la charge du bailleur, et les dépenses liées au fonctionnement courant de l'immeuble, qui sont récupérables sur le locataire. Ce régime de répartition, bien qu'issu de sources législatives et réglementaires différentes, est identique dans le secteur locatif privé et social.

Pour autant, les prescriptions en matière d'action en paiement et en répétition sont différentes selon qu'il s'agit du bailleur ou du locataire. En effet, selon l'article 2277 du code civil, le bailleur dispose de cinq ans pour réclamer le paiement des loyers et des charges, alors que le locataire peut réclamer la restitution du trop perçu de loyers et charges pendant trente ans.

Par ailleurs, l'article 68 de la loi du 1^{er} septembre 1948 dispose que les locations régies par cette loi disposent quant à elles d'une prescription abrégée particulière de trois ans.

Dans un souci de simplification et d'harmonisation, il est proposé de généraliser la prescription quinquennale en matière de loyer et de charges :

– Le paragraphe I de cet amendement modifie le quatrième alinéa de l'article 2277 du code civil, afin de généraliser la prescription quinquennale aux actions en paiement et en répétition des loyers et charges locatives.

– Le paragraphe II de cet amendement exclut les actions en nullité et en répétition se rapportant aux loyers et charges locatives du champ de la prescription triennale de l'article 68 de la loi du 1^{er} septembre 1948.