



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 44300

Texte de la question

M. Étienne Pinte attire l'attention de Mme la ministre du logement sur les difficultés rencontrées par les locataires en cas de révisions rétroactives du loyer. En effet, si le bailleur, propriétaire privé, n'a pas pratiqué les révisions annuelles prévues par le bail, il est en droit d'exiger de son locataire ce qu'il aurait dû payer s'il les avait appliquées, chaque année et ce, sur cinq ans. Cette mauvaise gestion peut gravement pénaliser le locataire obligé de déboursier, soudainement, une forte somme. Il lui demande si elle envisage de limiter cette rétroactivité par exemple à trois ans, durée normale d'un bail.

Texte de la réponse

La loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, portant la réforme de la prescription en matière civile a uniformisé le délai de prescription extinctive de trente à cinq ans. Dorénavant, toutes les actions découlant d'un contrat de bail sont, en principe, soumises à ce délai quinquennal. En effet, il n'y a plus lieu de distinguer, selon que l'action intentée est une action en paiement de loyers, de charges ou une action en répétition de ces loyers et charges, une action en responsabilité contractuelle (par exemple, en cas de dégradation de la chose louée par le locataire, de défaut de jouissance paisible, ou du non-respect par le bailleur de son obligation de garantie), ou encore une action en exécution forcée. L'article 2254 du code civil prévoit que la durée de la prescription peut être abrégée ou allongée par accord des parties dans la limite, toutefois, d'un seuil d'un an et d'un plafond de dix ans. Cependant, cette faculté d'aménagement conventionnel n'est pas applicable aux « actions en paiement ou en répétition des salaires, arrérages de rente, pensions alimentaires, loyers, fermages, charges locatives, intérêts des sommes prêtées et, généralement, aux actions en paiement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts », le législateur ayant eu le souci d'éviter que ces délais puissent être allongés ou raccourcis contractuellement, au détriment de la partie faible ou présumée telle. L'objectif de cette réforme est d'harmoniser la durée de la prescription en raison de l'exigence de célérité de notre société tout en préservant la sécurité juridique des contrats, leur prévisibilité et leur lisibilité. Ce dispositif, adopté récemment par le Parlement, n'a pas vocation à être modifié pour l'instant.

Données clés

Auteur : [M. Étienne Pinte](#)

Circonscription : Yvelines (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 44300

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mars 2009, page 2489

Réponse publiée le : 14 septembre 2010, page 10083