



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 51973

Texte de la question

Mme Sophie Delong attire l'attention de Mme la ministre du logement sur la répartition des charges entre bailleurs et locataires. L'article 2224 du code civil stipule que le bailleur ayant omis de procéder à la régularisation des charges dispose d'un délai de cinq ans pour agir en paiement auprès de son locataire. Elle demande s'il ne serait pas logique de rendre ce délai annuel afin que le locataire ne soit pas contraint à payer des sommes considérables au moment de la régularisation des charges.

Texte de la réponse

La loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, portant 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 ». En effet, le législateur a 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 : [Mme Sophie Delong](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 51973

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 juin 2009, page 5772

Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9756