



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

charges locatives

Question écrite n° 3871

Texte de la question

M. Rudy Salles attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la législation autorisant les bailleurs à procéder à un rappel de charges jusqu'à cinq ans après l'engagement des dépenses. De nombreux foyers sont confrontés à un rappel de charges de leur bailleur s'élevant à plusieurs centaines d'euros. Les salariés modestes et parfois privés d'emploi se trouvent souvent complètement démunis par cette situation et dans l'impossibilité de s'acquitter de sommes si importantes. Les locataires soulignent que les rappels de charges tardifs révèlent un manque d'anticipation des charges de gestion courante et un défaut de réactivité, puisqu'il intervient cinq ans après les dépenses. Les locataires estiment qu'il ne leur revient pas d'en subir les conséquences. L'article 113 de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 a engagé un mouvement de réduction du délai de recouvrement des charges locatives, en généralisant la prescription quinquennale pour les bailleurs et les locataires. Il souhaite connaître les intentions du Gouvernement en la matière.

Texte de la réponse

L'action en paiement des loyers et charges à l'encontre du locataire est soumise à la prescription quinquennale de droit commun en vertu de l'article 2224 du code civil quel que soit le parc locatif concerné. Le loyer ne peut être révisé que si le bail le prévoit. Le fait que le bailleur n'ait pas réclamé en temps utile l'augmentation du loyer résultant de la clause d'indexation ne signifie pas pour autant qu'il a entendu renoncer à son bénéfice (Cour d'appel (CA) Paris 25 janvier 1995). Cette renonciation doit être claire et non équivoque (CA 5 avril 2005) et en l'absence d'une telle renonciation, la clause d'indexation automatique jouant de plein droit, le bailleur qui n'a pas demandé les augmentations en temps utile peut réclamer les arriérés d'indexation sur une période de cinq ans (CA Toulouse 8 juillet 2004). Une large concertation s'engage en vue d'aboutir à l'élaboration d'un projet de loi-cadre concernant notamment les rapports propriétaires-locataires qui devrait être soumis au Parlement dans le courant de l'année 2013. Au cours de cette concertation devraient être envisagées les conséquences du délai de prescription de l'action en paiement des loyers et charges et sa réduction éventuelle.

Données clés

Auteur : [M. Rudy Salles](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (3^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3871

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 septembre 2012](#), page 4971

Réponse publiée au JO le : [4 décembre 2012](#), page 7191