

Centre de Recherche, d'Information et de Documentation des Usagers du Notariat (CRIDUN)

Dossier

La prescription quinquennale applicable aux loyers et charges

Article 2277 du Code civil : (Loi n°71-586, 16 juillet 1971, art. 1er)

Se prescrivent par cinq ans les actions en paiement :

* *Des salaires ;*

* *Des arrérages des rentes perpétuelles et viagères et de ceux des pensions alimentaires ;*

* *(Alinéa remplacé, L. n°2005-32 de cohésion sociale, 18 janvier 2005, art. 113, I) **Des loyers, des fermages et des charges locatives ;***

* *Des intérêts des sommes prêtées, et généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts.*

(Alinéa créé, Loi n° 2005-32, 18 janvier 2005, art. 113, II) *Se prescrivent également par cinq ans les actions en répétition des loyers, des fermages et des charges locatives.*

La Cour d'appel de Paris (Chambre 6, sect. B) du 27 septembre 1991, a jugé que selon l'article 2277 du Code civil, la prescription par cinq ans concerne de façon générale les actions en paiement telles que le paiement de loyers, mais également de tout ce qui est payable par années ou à des termes périodiques; cette prescription est donc applicable au paiement des charges locatives d'immeubles. La date de départ de ce délai de cinq ans est celle de la première demande en justice relative au paiement des charges ; l'assignation introductive d'instance ayant pour but la fixation du loyer du bail renouvelé à l'exclusion de tout problème de charges ne peut être retenue comme point de départ du délai quinquennal; c'est donc la date à laquelle l'affaire a été plaidée, en l'absence d'une demande en paiement des charges préalablement à l'audience, qui doit être prise en considération comme le point de départ du délai de cinq ans.

Ainsi, en vertu de l'article 2277, le paiement des loyers et des fermages (loyers des baux ruraux) se prescrit par cinq ans, par la règle qui s'applique à tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts

C'est aussi valable pour les charges locatives, nous y reviendrons.

Mais le dépôt de garantie n'étant pas assimilable à un loyer, il échappe à cette prescription (Cour d'appel de Bourges, 7 juin 2001).

Quant à l'**action en répétition** (remboursement) des loyers indus, elle n'y était pas soumise. Ainsi, le délai de prescription applicable à l'action en répétition d'un loyer payé sur le fondement d'un accord frappé de nullité en raison de sa contrariété à des règles d'ordre public était de trente ans et non de cinq ans, comme l'avait précisé la Cour de cassation (3e Chambre civ., 21 février 1996 ; Bull. civ. III, n° 48). La loi du 18 janvier

Prescription quinquennale applicable aux loyers et charges sur Juris Prudentes

2005 a aligné les actions en répétition sur les loyers.

Pour les **charges locatives**, il avait été admis que la prescription de cinq ans visée à l'article 2277 du Code civil était applicable aux charges locatives d'un immeuble (Cour de cassation, 3e chambre civ., 22 mai 1968 ; Bull. civ. III, n° 236) en tant qu'elles sont payables par année ou à termes périodiques plus courts, comme le précise cet article. Mais au motif de la variabilité des créances, la Cour de cassation était revenue sur sa première analyse et avait posé la règle suivant laquelle l'article 2277 du Code civil ne s'appliquait pas à l'action en recouvrement des charges, nécessairement indéterminées et variables, d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance et à temps partagé à l'encontre des associés (Cour de cassation, 3e Chambre civ., 20 novembre 1996). En outre, la Cour de cassation a aussi décidé que la prescription ne peut jouer lorsque la variation de la créance dépend d'éléments qui ne sont pas connus du créancier (3e Chambre civ., 21 février 1996). Aussi jusqu'en 2005, il était considéré que seule la provision sur charges est soumise à la prescription de l'article 2277 du Code civil mais qu'en revanche celle-ci n'est pas applicable au rappel de charges, sur justifications. La loi du 18 janvier 2005 est venue ici aussi simplifier les règles en n'en retenant qu'une, la prescription quinquennale.

La prescription quinquennale est donc applicable aux charges locatives d'un immeuble. Il en résulte que l'obligation du bailleur définie à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 d'avoir à procéder à une régularisation au moins annuelle des charges récupérables s'analyse en une obligation de faire ; elle ne peut être sanctionnée par la perte du droit de recouvrement du bailleur (Cour d'appel de Bordeaux, 1re chambre B, 5 octobre 1999)

Depuis l'entrée en vigueur le 20 janvier 2005 de la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005, le preneur locataire et le propriétaire bailleur sont désormais soumis au même régime : ils disposent d'un délai de 5 ans pour obtenir le remboursement des sommes qui leurs sont dues.

L'article 2277 nouveau ne vise pas l'**indemnité d'occupation**. Il est admis que la prescription quinquennale s'y appliquera néanmoins mais à condition qu'il y ait eu condamnation du locataire à payer une indemnité ou lorsque cette indemnité a été fixée dans le contrat de bail (Cour de cassation, 1e chambre civ., 3 juillet 1979 ; Bull. Civ. I, n° 199). Il est général jugé qu'elle ne doit pas s'appliquer lorsque l'indemnité est demandée après coup (décision contraire cependant de la Chambre mixte de la Cour de cassation, du 12 avril 2002).

La prescription est interrompue par une citation (assignation) en justice, un commandement ou une saisie (article 2244 du Code civil). Cette énumération doit être considérée pour limitative. Une sommation dite interpellative de payer des loyers ou fermages arriérés ne saurait pas exemple être assimilée à un commandement. La règle supporte toutefois deux exceptions :

- Une sommation interpellative notifiée par huissier de justice au preneur interrompt le cours de la prescription lorsqu'elle découle d'un titre exécutoire ; il est donc essentiel de vérifier si le bailleur se prévaut ou non d'un acte notarié fixant les conditions du contrat (et, notamment, le montant du loyer ou fermage).

- La prescription peut également être interrompue par une simple sommation quand le débiteur a reconnu le droit du créancier (Cour de cassation, 3e chambre civ., 6 mars 1996 ; Bull. civ. 1996 III, n° 64).

Prescription quinquennale applicable aux loyers et charges sur Juris Prudentes

A suivre avec vos propres observations et vos propres exemples ...

[Page Cridun](#)

[Retour accueil Juris Prudentes](#)