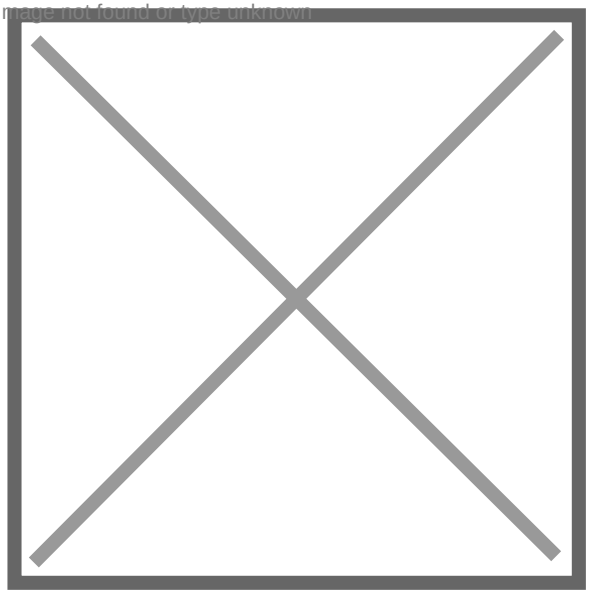
Image not found or type unknown



Question de remboursement de charges locatives

Par **cornetos**, le **09/03/2009** à **11:28**

bonjour
nous avons loué une maison à une personne il y a 10 ans,dans le bail était stipulé le loyer+200Fde charges d'eau.
le loyer était versé chez un notaire,qui recevait les 200F, et la locataire payait en +les factures qu'elles recevaient..
cette personne est decedée ,et la famille réclame le trop versé,ce qui est normal.
ma question est
dois je verser les 10 années de trop versé ,ou bien moins?
dans l'attente de votre reponse
cordialement

Par **jeetendra**, le **09/03/2009** à **12:04**

bonjour, les ayants droits du locataire décédé sont en droit de vous réclamer les trops perçus de charges sur les 10 années, si l'action en paiement de charges locatives, accessoires aux loyers, [fluo]se prescrit par cinq ans[/fluo],

[fluo]l'action en répétition des sommes indûment versées au titre de ces charges[/fluo], qui relève du régime spécifique des quasi-contrats, [fluo]n'est pas soumise à la prescription abrégée de l'article 2277 du Code civil [/fluo], prescription trentenaire, cordialement

DELAI POUR ASSIGNER EN REMBOURSEMENT DE CHARGES LOCATIVES INDUES

Par blandine.hericher-mazel le 12/02/09 - 05:18
Publié sur blandine.hericher-mazel

[fluo]De manière régulière, rappel est fait par la Cour de cassation que l'action en répétition de charges locatives non dues (donc non récupérables sur le locataire) pouvait être introduite par les locataires pour les 30 dernières années précédant son assignation, si celle-ci est antérieure aux dispositions de la loi nouvelle modifiant les prescriptions de 2008.[/fluo]

Dans le régime antérieur, [fluo]la 1ère loi de 2005 trouvait à s'appliquer.

Celle-ci a réduit le délai pour agir des locataires en ce domaine en faisant passer le délai de 30 ans à 5 ans.[/fluo]

Hors, en cas de réduction du délai de prescription, le nouveau délai commence à courir à compter de l'entrée en vigueur de la loi, sans que ce délai ne puisse majorer le délai ancien de prescription .

Ainsi, pour une action introduite après 2005, les locataires peuvent demander paiement d'un rattrapage de charges sans s'exposer à ce que le bailleur leur oppose la prescription de 5 ans. La Cour de Casssation précise en effet que « lorsque la loi réduit la durée d'une prescription, la prescription réduite commence à courir, sauf disposition contraire, du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure »

[fluo]La nouvelle loi du 18 janvier 2005 fixe le nouveau délai à 5 ans.[/fluo] Elle ouvre donc un délai jusqu'au 18 janvier 2010, date au delà de laquelle le locataire pourra plus agir. que pour les 5 dernières années de charges. Le cumul de ce nouveau délai de 5 ans, à compter de la loi nouvelle,permet d'agir pour les charges échues n'excédant pas les trente ans de l'ancien délai.

[fluo]Seules la répétition de l'indû, dont le fait générateur remonterait de plus de 25 ans en 2005, verraient leur délai s'expirer avant 2010, puisque le cumul des deux délais (l'ancien ouvert depuis plus de 25 ans et nouveau de 5 ans) excéderait les 30 ans de l'ancien délai.[/fluo]

Sur les délais de prescription, l'actualité législatives des dernières années a été mouvementée :

[fluo]-La loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005 (article 113) a soumis les actions de recouvrement des loyers, des fermages er des charges locatives à la prescription quinquennale, par modification de l'art. 2277 du code civil (désormais ancien)[/fluo]

-La loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, disposant que « les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer" est codifiée par l'article 2224 nouveau du code

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

civil.

Voici l'arrêt du 21 janvier 2009 confirmant ce principe (Pourvoi n° Q 07-18.533) :

Sur le moyen unique :

Vu les articles 2244 et 2277 du code civil, ensemble l'article 2 du même code ;

Attendu que pour déclarer prescrites, pour la période antérieure au mois de février 2002 les demandes en répétition de charges indûment payées par les locataires de la Résidence "Les Buissonnets" formées contre la société Immobilière Les Buissonnet et la société Omnium de Gestion Immobilière de l'Ile-de-France, l'arrêt attaqué (Versailles, 5 juin 2007) retient qu'une demande en paiement a été formulée uniquement par l'association des locataires et que les demandes individualisées de chacun de ceux-ci n'ont été faites pour la première fois que par conclusions du 8 février 2007, de sorte que les dispositions de la loi du 18 janvier 2005, qui sont d'application immédiate, s'appliquent à ces demandes qui sont prescrites pour la période antérieure au mois de février 2002 ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'il résulte du jugement, que par l'assignation du 16 décembre 2004, 126 locataires avaient réclamé à la suite de l'association aux bailleresses une somme globale incluant le montant des charges indûment payées par chacun d'eux, et alors que, lorsque la loi réduit la durée d'une prescription, [fluo]la prescription réduite commence à courir, sauf disposition contraire, du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;[/fluo]

Et Attendu qu'aucun grief n'étant dirigé contre l'arrêt rendu le 27 juin 2006, il convient de rejeter le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre cet arrêt ;

PAR CES MOTIFS :

Rejette le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt rendu le 27 juin 2006 ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que les demandes en répétition de charges indues sont prescrites pour la période antérieure au mois de février 2002, l'arrêt rendu le 5 juin 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne la société Omnium de Gestion Immobilière de l'Ile-de-France aux dépens

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **cornetos**, le **09/03/2009** à **13:10**

merci beaucoup de ce renseignement!

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés