Image not found or type unknown

Rétroactivité d'une loi corrigée

Par **grimaldi**, le **15/11/2014** à **18:55**

Bonjour les Amis
L'article 2224 duCde C, prévoit que les actions en réclamation se prescrivent par 5 ans. Ors l'Art 7-1 corrigeant la loi du 7 juillet 1989, adoptée le 23/03/2014, relative aux baux, indique que la prescription est de 3 ans.
Ma question est la suivante : Un fait survenu le 10 juillet 2010 (relatf à un bail), est attaqué par le Locataire le 20/10/2013.
Cette affaire vien à plaider le 21/11/2014...
Puis-je invoquer la prescription ?

Merci de vos réponses

Par **moisse**, le **15/11/2014** à **19:32**

Bonsoir,
La loi ALUR n'a pas changé la prescription sauf en ce qui concerne l'effet des hausses de loyer en ramenant l'ancienne prescription de 3 ans à 1 an.
Il serait bon d'évoquer, si c'est possible, le fait générateur du droit en question pour éviter, le cas échéant, un argument de défense inapproprié.

Par **grimaldi**, le **15/11/2014** à **21:18**

Merci pour la réponse, voici plus de précisions :

Un Locataire a donné congé à son propriétaire, mais ne s'est pas présenté pour l'état des lieux de sortie le 15/7/2010, et n'a jamais donné sa nouvelle adresse. Le nouveau Locataire qu'il avait lui même présenté entrant le jour suivant, il lui a remis lui-même les clés. Il n'y a donc eu ni remise des clés, ni EDL, ni solde des comptes.
3 ans et 3 mois plus tard, ce Locataire sortant assigne en octobre 2013 et réclame son dépôt de garantie. Ors, la loi de juillet 1989 a été modifiée le 24/03/2014 et ramène la prescription à 3 ans...
Ma question est donc de savoir si cette demande est prescrite (voir loi 2014-366 du 24/03/2014 art 7-1, l'assignation bien qu'intervenant 3 ans et 3 mois après les faits, a été enregistrée avant l'aménagement de la loi, mais l'audience sera après cette modification (le 21/11/2014.
Merci.

Par **moisse**, le **16/11/2014** à **09:04**

Bonjour,
Non l'action est prescrite selon le délai de droit commun c'est à dire 5 ans.

Par **grimaldi**, le **16/11/2014** à **09:23**

bonjour,
je dois donc comprendre que s'agissant pourtant des termes d'un bail, la loi qui se rapporte au bail, ne l'emporte pas sur le droit commun ? -difficile à comprendre ça. En effet, à quoi bon faire une loi qui prescrit par 3 ans si le droit commun l'emporte sur cette loi qui de fait devient inutile?
Bahhh !

Par **moisse**, le **16/11/2014** à **10:25**

Bonjour,,
les actes de cautionnement, nantissement, dépôt de garanti...font l'objet de conventions et textes spécifiques, et ne sont pas spécifiquement liés au bail qui ne concerne que le secteur immobilier.
Ce n'est pas le seul exemple de télescopage qu'on retrouve dans le domaine de la prescription.

Par **Lag0**, le **16/11/2014** à **16:03**

[citation]je dois donc comprendre que s'agissant pourtant des termes d'un bail, la loi qui se rapporte au bail, ne l'emporte pas sur le droit commun ? -difficile à comprendre ça. En effet, à quoi bon faire une loi qui prescrit par 3 ans si le droit commun l'emporte sur cette loi qui de fait devient inutile? [/citation]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,
Le nouveau délai de prescription de 3 ans ne concerne que les actions strictement liées au bail : impayés ou trop payés de loyer ou charges.
Pour la réclamation du dépôt de garantie, c'est le délai de prescription de droit commun qui s'applique, soit 5 ans.

Par **grimaldi**, le **16/11/2014** à **18:21**

Bonjour Lag0, et merci.
Toutefois, je comprends mal certains commentaires : par exemple, la loi du 6 juill 89, actualisée le 24/03/14, en son article 7-1, indique sans rien spécifier de très précis :
"COMMENTAIRE
PRESCRIPTION
L'on sait que l'oeuvre commune de la
jurisprudence et du législateur (L. n
o
2008-561
du 17 juin 2008) avait abouti à ce qu'un délai
quinquennal unique de prescription soit
applicable (hormis l'hypothèse du bailleur
professionnel, V. D. 2009. Pan. 896, spéc. 897,
obs. Damas). La loi n
o
2014-366 du 24 mars 2014
pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
(ALUR) crée cet article 7-1 qui réduit le délai de
prescription à trois ans. L'exposé des motifs du
projet de loi indique qu'il s'agit d'encadrer les
régularisations tardives des charges et des loyers,
et que le délai de prescription est ainsi porté à trois
ans pour l'ensemble des actions en paiement
dérivant d'un contrat de bail.
Le texte présenté est pourtant bien plus large et
ne se cantonne pas aux seules actions en
paiement, mais inclut, à défaut de restriction
contraire, les actions en responsabilité ou en
exécution forcée.
L'action en révision du loyer est soumise à une
prescription plus courte encore (un an), ce qui
est confirmé par la rédaction nouvelle de
l'article 17."
ors, le dépôt de garantie est mentionné dans le bail, mais ne fait pas mention du réçu, il n'indique que la close indiquant qu'il doit être payé, tout comme le loyer :"*loyer 2000frs, Dépôt de garantie : 4000frs'*"...
Mon problème est que j'ai acquis cet appartement en 2002 avec un locataire entré en 1994... l'ancien propriétaire est décédé, je ne sais pas si ce dépôt de garantie a bien été versé, le Notaire n'en a pas fait état, le Locataire sortant en 2010 n'est pas venu pour l'EDL, et a remis lui même les clés une semaine avant sa sortie au nouveau Locataire qu'il m'avait présenté...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

résultat : j'ai du faire cadeau de 2 mois de loyer au nouveau Locataire pour réparer ce que l'ancien n'a pas fait. Donc je n'ai que l'EDL du nouveau Locataire....Aucun huissier n'a accepté de faire un EDL car l'appartement était occupé par le nouveau Locataire... Voilà mon vrai souci
Si vous avez des questions...

Par **moisse**, le **16/11/2014** à **19:46**

Votre bail est antérieur à la loi ALUR.
Celle-ci dispose en son article 14 l'effet sur les anciens baux des seuls articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23.
Mais pas 7-1, qui comporte expressément une référence aux hausses de loyer.
Vous ne pouvez donc pas ouvrir une controverse sur l'interprétation d'un texte inapplicable.

Par **grimaldi**, le **16/11/2014** à **22:05**

Et pourtant, je lis : "Prescription des actions : trois ans au lieu
de cinq ans. action en révision du loyer par
le bailleur prescrite par un an....Article 7-1 de la loi 89"....

Par **grimaldi**, le **17/11/2014** à **05:59**

bonjour Moisse, Bonjour Lag0,
que répondez-vous à cela mes amis ?
3.7. De nouveaux délais de prescription (loi du 6 juillet 1989, art. 7-1)

Un nouvel article 7-1 est consacré à la prescription. Son premier alinéa prévoit que toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit. Cette prescription abrégée se substitue à la prescription quinquennale de l'article 2224 du Code civil (N° Lexbase : L7184IAC), désormais inapplicable en matière de bail d'habitation.

L'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser le loyer. Autrement dit, si le bailleur a omis de faire jouer la clause de révision du loyer, il dispose d'un an pour faire la demande, à défaut de quoi, la prescription est acquise.
Dirons-nous que l'art 2224 est toujours applicable ?
Merci de votre réponse

Par **moisse**, le **17/11/2014** à **09:07**

Bonjour à tout le monde et en particulier à Grimaldi,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Réponse vous a été donnée, vous ne pouvez retenir cette disposition de la LOI ALUR qui n'a pas d'effet rétroactif.
Pour ce qui concerne l'avenir, outre un re-tricotage probable dixit l'actuelle majorité comme la prochaine, ce texte est si touffu, complexe, technocratique, contraire aux buts recherchés, que tout le monde attend des décisions.
En effet les controverses ne vont pas manquer.

Par **Lag0**, le **17/11/2014** à **13:14**

[citation]Réponse vous a été donnée, vous ne pouvez retenir cette disposition de la LOI ALUR qui n'a pas d'effet rétroactif. [/citation]
Je ne dirais pas cela.
Un changement de prescription répond à une règle précise qui est donnée par le code civil :
[citation]Article 2222

Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1

La loi qui allonge la durée d'une prescription ou d'un délai de forclusion est sans effet sur une prescription ou une forclusion acquise. Elle s'applique lorsque le délai de prescription ou le délai de forclusion n'était pas expiré à la date de son entrée en vigueur. Il est alors tenu compte du délai déjà écoulé.

En cas de réduction de la durée du délai de prescription ou du délai de forclusion, ce nouveau délai court à compter 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.
[/citation]

Mais surtout, l'article 7-1 de la loi 89-462 fixant à 3 ans le délai de prescription ne semble pas concerner la réclamation du dépôt de garantie. En effet, le dépôt de garantie n'est pas un processus propre au bail et l'article 7-1 ne concerne que les actions liées au bail (réclamation des loyers, charges, etc.).
La prescription en matière de dépôt de garantie semble donc être restée celle de droit commun.

Sinon, même en considérant un éventuel changement de délai de prescription, le fait générateur étant de juillet 2010, la prescription de 5 ans portait donc jusqu'à juillet 2015.
Considérant un changement de prescription en mars 2014 portant éventuellement ce délai à 3 ans, selon l'article 2222 du code civil, cela ne changerait en rien la fin de prescription en juillet 2015.

Par **moisse**, le **17/11/2014** à **16:37**

D'où des controverses à venir sur prescription acquise mais modifiée, comme c'est le cas pour le rappel des loyers, qui ne peut plus courir sur les périodes antérieures ici 2011/2012/2013

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **grimaldi**, le **17/11/2014** à **19:53**

c'est donc la loi applicable au moment du fait générateur qui est prise en compte...
Merci

Par **grimaldi**, le **21/11/2014** à **19:13**

Bonsoir,
Bravo et merci pour tous ces conseils totalement à côté de la plaque. L'affaire est passée ce matin au T.I. :
"Demande frappée de prescription".
Que dire de toutes ces affirmations... à moins que le juge n'ai trop forcé sur le beaujolais nouveau.
Merci quand même.
Je ne suis pas ataraxique, mais aussi, je ne suis pas rancunier...

Par **moisse**, le **21/11/2014** à **19:33**

Tant mieux et bravo pour éluder la prime à la mauvaise foi.
Mais tenez-nous au courant de la suite éventuelle, une décision en T.I. faisant rarement jurisprudence.

Par **Lag0**, le **23/11/2014** à **10:28**

Bonjour,
D'après les informations que vous avez données, il n'y a pas prescription.
Que l'on prenne en compte ou pas un éventuel changement du délai de prescription an mars 2014.
Encore pas mal de juristes, surtout au niveau juge de proximité, qui n'appliquent pas correctement le 2222cc, nous y avons été pas mal confronté lors des changements de 2008, hélas...
Il faut souvent monter d'un cran pour que la loi soit respectée.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés