



Dette de loyer et prescription

Par **VBE**n, le **17/03/2023** à **17:30**

Bonjour à tous,

Voilà, j'ai reçu récemment un "commandement de payer visant la clause résolutoire" de la part d'un huissier de justice à cause d'un cumul de dettes de loyer (2500€) datant de 2016 à 2020.

Je vis toujours dans le même logement et depuis mai 2020 mes loyers ont toujours été payés à temps.

Je sais que grâce au délai de prescription, toute dette datant de 5 ans ou plus n'est plus dû, mais n'ayant jamais été dans cette situation, j'aimerais savoir si le document de l'huissier met en arrêt la prescription à la date où je l'ai reçu ou est-ce que la prescription est toujours en cours et si je dois envoyer un courrier recommandé à mon bailleur ainsi qu'à l'huissier, afin de faire valoir la prescription et de demander un nouveau calcul plus juste de ma dette, avec un délai supplémentaire pour la régler (j'ai actuellement 2 mois avant la résiliation du bail).

Également, auriez-vous des conseils, des formulations que je pourrais utiliser pour rédiger cette lettre qui seraient plus à mon avantage, car je n'aimerais vraiment pas écrire quelque chose qui puisse éventuellement se retourner contre moi.

Je suis un petit peu perdu avec tout cela donc je vous remercie par avance pour toutes les réponses que vous pourriez m'apporter.

Par **amajuris**, le **17/03/2023** à **18:05**

bonjour,

vous payez régulièrement vos loyers depuis mai 2020 mais je comprends que vous avez toujours des loyers impayés de 2016 à 2020 pour un montant de 2000 €.

le délai de prescription d'une dette de loyer est de 3 ans.

voir ces 2 liens :

[quel-delai-prescription-dette-loyer](#)

[Comment-agir-face-a-un-commandement-de-payer-visant-la-clause-resolutoire](#)

salutations

Par **nihilscio**, le **17/03/2023** à **20:06**

Bonjour,

La prescription n'est interrompue que par la demande en justice, c'est à dire l'assignation. Tant qu'elle ne vous est pas délivrée, le délai de prescription continue à courir malgré le commandement de payer.

Le loyer se payant mensuellement, les dettes de loyer se comptabilisent mois par mois. Sont à présent prescrites les dettes nées antérieurement au 17 mars 2020.

Si vous le pouvez, le plus sûr serait de payer ce qui n'est pas encore prescrit.

Mais je vois mal un juge prononcer la résiliation du bail alors que le bailleur a mis, depuis 2016, sept ans pour réagir, laissant ainsi la majeure partie de la dette devenir caduque par prescription.

Il peut vous accorder un délai de paiement pour ce qui vous reste à payer et il le fera d'autant plus facilement que vous aurez commencé à la rembourser sans attendre l'audience au tribunal.

Dans vos courriers au bailleur, il faut éviter de reconnaître devoir une somme atteinte par la prescription. Le débiteur qui s'acquitte partiellement de ses dettes peut choisir, lors de chaque paiement celle qu'il rembourse. Vous auriez intérêt à commencer par les arriérés les plus récents et à faire connaître ce choix par courrier recommandé.

Par **Lag0**, le **18/03/2023** à **14:22**

Bonjour,

En matière de loyers, chaque versement vient couvrir le loyer le plus ancien resté impayé. Par exemple, si vous ne payez pas le loyer de janvier mais que vous payez février, ce paiement vient couvrir le loyer de janvier.

La dette de loyer se retrouve donc toujours sur les derniers loyers, il ne peut donc pas y avoir prescription.

Par **nihilscio**, le **18/03/2023** à **15:55**

[quote]La dette de loyer se retrouve donc toujours sur les derniers loyers, il ne peut donc pas y avoir prescription.[/quote]

Non.

Article 1342-10 du code civil :

Le débiteur de plusieurs dettes peut indiquer, lorsqu'il paie, celle qu'il entend acquitter.

A défaut d'indication par le débiteur, l'imputation a lieu comme suit : d'abord sur les dettes échues ; parmi celles-ci, sur les dettes que le débiteur avait le plus d'intérêt d'acquitter. A égalité d'intérêt, l'imputation se fait sur la plus ancienne ; toutes choses égales, elle se fait proportionnellement.

Du fait de la prescription qui rend progressivement, mois après mois, les créances irrécouvrables, le débiteur a intérêt à indiquer à chaque paiement qu'il entend régler la dette la plus récente dans l'espoir que la plus ancienne soit gagnée par la prescription.

Chacun voit midi à sa porte. Le bailleur a intérêt à prétendre que les paiements couvrent les dettes les plus anciennes.

Mais devant le juge, le locataire aura intérêt à dire que, depuis 2020 :

- il s'acquitte scrupuleusement de ses loyers à chaque échéance ;
- il résorbe les arriérés en mesure de ses possibilités, en commençant par les plus récents, c'est à dire ceux de 2020.

Il manque peut-être des éléments. S'il y a eu accord sur un échéancier et que celui-ci n'a pas été respecté, cela change la donne.

Dès réception d'une assignation, le compteur est remis à zéro et le calcul sur les dates en escomptant une prescription n'a plus le même intérêt.

Pour y voir plus clair il faudrait connaître exactement les termes du commandement de payer.

Par **Lag0**, le **18/03/2023** à **22:41**

En général, le locataire ne précise pas pour quel mois il verse le loyer. Dans ce cas, comme déjà dit, chaque paiement vient couvrir les loyers les plus anciens impayés.

Par **VBE**n, le **20/03/2023** à **10:59**

Bonjour à tous,

J'espère que vous avez passé un très bon weekend.

Je vous remercie beaucoup pour vos réponses qui m'aident énormément.

Pour répondre à LAGO, je fais heureusement partie de ces locataires qui précise le mois pour lequel ils payent le loyer.

Mes loyers étant payés par virement bancaire, j'envoie toujours le justificatif de paiement par mail au bailleur, dans lequel je précise pour quel loyer ce paiement correspond. Précision qui est également mise sur le libellé du virement.

De plus, lors d'un échange par mail avec le gestionnaire de ma résidence ou je lui demandais la quittance de loyer pour pouvoir à nouveau toucher les APL, il m'a envoyé le compte locatif me concernant ou il est bien mentionné que tout les loyers après avril 2020 ont été payés dans leur intégralité.

Donc, si je ne me trompe pas, selon ce document et avec la prescription, je ne leur devrais que le loyer d'avril 2020 (mars ayant été payé+un excédant de 151€).

À l'époque, j'avais payé la moitié du loyer d'avril donc aujourd'hui je leur dois 249€ moins les 151€ de mars ce qui reviens à 98€.

Ps: J'ai gardé tout les mails, les reçus et les justificatifs de paiement que j'ai pu faire.

Par **nihilscio**, le **20/03/2023** à **13:58**

Bonjour,

Je vois les choses comme vous. Avec les données que vous avez communiquées, votre bailleur ne peut plus vous réclamer que 98 €. Mais alors pourquoi vous a-t-il délivré un commandement et pour quel montant ? N'y a-t-il rien d'autre ? Une dette de loyer datant de plus de trois ans est prescrite, c'est entendu. Mais si vous avez signé un protocole classique selon lequel

- vous reconnaissez être débiteur à la date T d'une somme N ;

- vous vous engagez à rembourser cette somme selon un échéancier de tant par mois à compter de telle date ;

- en cas de défaillance dans l'exécution du protocole, la dette restante deviendrait immédiatement exigible ;

il pourrait en être autrement.

En cette hypothèse, il ne faudrait pas raisonner sur les échéances initiales de loyers impayés mais sur les échéances stipulées dans le protocole. Par exemple, si vous avez signé un tel protocole en 2021, rien n'est encore prescrit.

Par **VBE**n, le **20/03/2023** à **17:09**

Bonjour NIHILSCIO,

Voilà, il m'a été délivré un "commandement de payer visant la clause résolutoire (bail meublé)" qui stipule que je dois payé " en vertu d'un bail meublé et l'article de la loi du 6 juillet 1989", la somme de 2692,81€ selon un décompte fait le 06 février 2023 et qui comprends les "loyers et avances de charges impayés à ce jour " d'une valeur de 2052€ + 499€ (qui équivaut au loyer du mois de février 2023, que j'avais déjà payé mais apparemment ils n'avaient pas eu l'information) + les frais de huissier de 141,81€.

À ce jour, je n'ai jamais signé, ou reconnu par écrit ou par oral de reconnaissance de dette. Les échanges avec le gestionnaire de la résidence ont toujours été oraux. Il me demandait de payé les redevances ou ils allaient devoir faire appel à un huissier. Mais la dernière fois ou il m'a menacé de ça date de 2019.

Je sais qu'ils ont voulu me forcé à payer en mars 2022 en me menaçant oralement de faire intervenir la CAF, mais encore une fois j'ai reçu l'information oralement sans que de mon côté je reconnaisse quoi que se soit.

Une fois la date butoir pour payer passée, la CAF m'a versée les 4 mois d' APL que je n'avais pas reçu parce que je n'avais pas pu fournir la quittance de loyer et je n'ai plus entendu parler de dette jusqu'à la réception du commandement près d'un an plus tard.

J'ai tout de même eu un problème avec mon assurance habitation et mon logement n'était pas couvert lors de la réalisation du commandement.

Peut être que cela à joué mais j'avais repris une assurance habitation lorsque j'ai reçu la lettre de huissier.

Par **nihilscio**, le **20/03/2023** à **19:49**

Je confirme. Tout est prescrit. Je ne comprends pas votre bailleur. Il aurait pu faire jouer la clause résolutoire mais c'est maintenant beaucoup trop tard.