



## Loyer non réclamé depuis 1 an malgré les quittances

Par **mortiers**, le **30/10/2022** à **18:15**

Bonjour,

Je suis locataire depuis 1 an d'une grosse entreprise. Tous les mois il y a une réduction (du montant de mon loyer) présente sur mes avis d'échéances et mes quittances. Cette ligne est intitulée "Franchise loyer habitation", et je n'ai donc pas payé de loyer depuis un an...

Il semble que l'agence s'est aperçu de cette erreur et me réclame maintenant les 12 mois de loyer impayés.

Je sais que le délai de prescription est de 3 ans, mais je possède bien toutes les quittances de loyer depuis que je suis locataire. Pensez-vous qu'il soit possible de s'opposer à cette réclamation ? Je n'ai malheureusement rien trouvé concernant les franchises de loyer.

Merci beaucoup

Par **yapasdequoi**, le **30/10/2022** à **19:18**

Bonjour,

C'est un bail commercial ? d'habitation ? quelle est la raison de cette exonération ?

Y a-t-il eu une décision de justice ? Est-ce lié au Covid ? Avant de savoir si l'agence a raison

de réclamer les apiements, il faut savoir pourquoi elle ne les a pas réclamés depuis 1 an.

NB : En location loi de 89 (résidence principale) la prescription est de 3 ans. En matière civile, elle est de 5 ans.

Par **BrunoDeprais**, le **30/10/2022** à **21:27**

Bonsoir

Produisez les quittances à votre bailleurs et attendez sa réaction.

La prescription est bien de 5 ans et non de 3, mais vous ne rentrez pas dans ces cadres.

Par **yapasdequoi**, le **31/10/2022** à **08:46**

Je persiste ! [https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000028777184/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184/)

[quote]

[Article 7-1](#)

[Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1](#)

[/quote]

[quote]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.

Toutefois, 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 ledit loyer.

[/quote]

Par **Lag0**, le **31/10/2022** à **09:44**

[quote]

Je n'ai malheureusement rien trouvé concernant les franchises de loyer.

[/quote]

Bonjour,

*Franchise de loyer :*

*Gratuité de loyer dont la durée est négociée entre les parties. La franchise de loyer ne porte généralement que sur le loyer en principal, les charges et taxes restant dues durant cette période. Elle est notamment accordée par le Bailleur au Preneur pour participer indirectement au financement de travaux de rénovation ou d'aménagements.*

Par morobar, le 31/10/2022 à 10:31

Bonjour,

[quote]

mais je possède bien toutes les quittances de loyer depuis que je suis locataire.

[/quote]

Code civil 1353:

==

Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

==