



Loyers réévalués de manière fantaisiste

Par **jppseudo**, le **24/08/2017** à **21:55**

Bonsoir,
Mon propriétaire m'a pratiqué des augmentations sur mon loyer depuis 2003 qui ne correspondent pas aux indices de référence (je lui ai toujours fait confiance et je viens seulement de découvrir le pot aux roses).
Puis-je lui réclamer le remboursement des sommes encaissées à tort et sur combien d'années.
MERCI MES SAUVEURS

Par **Lag0**, le **24/08/2017** à **23:38**

Bonjour,
Le délai de prescription est de 3 ans...

Par **Juliette3438**, le **25/08/2017** à **16:51**

bonjour,
je pense, comme pour les charges, qu'il faut considérer les sommes trop perçues en 2 temps :
- celles constituées avant le 24/3/2014 (loi ALUR)
- et celles constituées depuis la loi ALUR
Voir : <http://www.dossierfamilial.com/immobilier/locataire/loyer-charges-ce-qui-change-avec-la-loi-alur-57245>
Extrait :
« La régularisation des charges limitée à trois ans :
Avec la loi Alur, le bailleur ne peut plus réclamer de charges remontant à plus de 3 ans (au lieu de 5 auparavant).
Si la régularisation concerne des charges datant d'avant la loi Alur (J.O. du 27 mars 2014), les délais de 3 ans et de 5 ans se combinent.
Ainsi, des charges dues en mars 2013 peuvent être réclamées jusqu'au 27 mars 2017 (3 ans après la parution de la loi Alur). En revanche, des charges dues en mars 2010 peuvent être régularisées jusqu'en mars 2015.
Enfin, le locataire peut demander un étalement du paiement sur douze mois lorsque le bailleur opère une régularisation tardive,

c'est-à-dire au-delà de l'année civile suivant l'année d'exigibilité des charges. »
Le bailleur ne peut qu'obtempérer si le locataire demande à diviser la dette par douzième ... mais
ATTENTION : il faut que le locataire ait réclamé cette régularisation avant qu'elle soit demandée par le bailleur ! (article 23)
Cdt.

Par **Lag0**, le **25/08/2017** à **16:57**

Bonjour Juliette3438,
Il n'y a plus aucun intérêt aujourd'hui à distinguer quoi que ce soit, vous embrouillez le lecteur !
La prescription de 3 ans a été mise en place en mars 2014, il y a donc plus de 3 ans à présent. Il n'y a donc plus à prendre en compte les anciennes dettes du temps de la prescription sur 5 ans car elles sont toutes prescrites...

Par **morobar**, le **25/08/2017** à **19:21**

La prescription sur un loyer de janvier ou février 2014 n'est pas échue.
Idem pour toute l'année 2012 ou tout au moins les derniers mois et bien sur l'année 2013 complète.
C'est comme cela en tout cas que j'interprète la période transitoire.

Par **Lag0**, le **26/08/2017** à **09:56**

Bonjour morobar,
Vous faites erreur...
La règle, lorsqu'un délai de prescription est réduit, c'est que les dettes créées avant le changement gardent l'ancien délai, sans pour autant pouvoir dépasser le nouveau délai à la date de sa promulgation.
Exemple, changement de délai de 5 à 3 ans au 24 mars 2014. Une dette née en janvier 2013 aurait dû être prescrite en janvier 2018, mais elle est prescrite 3 ans après le 24 mars 2014, soit en mars 2017.
(C'est d'ailleurs expliqué dans le post de Juliette3438)
Ceci est prévu 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]