



# Quel est le délai de prescription d'une dette locative (charges et loyer) ?

Vérfifié le 09 juillet 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le propriétaire d'un logement mis en location peut récupérer les charges et loyers impayés pendant 3 ans, y compris après le départ du locataire. Il en est de même si le locataire a versé trop de charges. Si le propriétaire n'a pas effectué la révision annuelle du loyer, il dispose d'1 an pour réagir.

## Dettes de loyers et/ou de charges

Le propriétaire (ou "bailleur") peut réclamer pendant 3 ans tout impayé de charges ou de loyers, y compris après le départ du locataire.

Par exemple : une dette de loyer datant de juillet 2018 peut être exigée jusqu'en juillet 2021.

**À noter** : cette règle s'applique également au locataire qui a payé trop de charges et souhaite se faire rembourser le trop versé.

La régularisation est possible quelles qu'en soient les raisons :

- oubli,
- ignorance,
- négligence.

Toutefois, le juge peut refuser une régularisation de charges tardive s'il considère qu'elle est déloyale, brutale et consécutive d'une faute du propriétaire dans l'exécution du contrat. Par exemple : lorsque le locataire a demandé la régularisation des charges et que le propriétaire (ou bailleur) ne lui a pas répondu.

## Révision de loyer

Toute révision annuelle de loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>) peut être opérée dans le délai d'un an suivant la date de révision du bail.

La révision de loyer ne s'applique pas rétroactivement, mais seulement à la date de la demande.

Au-delà du délai d'1 an, la revalorisation non appliquée est perdue pour le propriétaire.

Exemples :

- Si un bail a pour date de révision le 13 mars 2019, le propriétaire peut réviser le bail jusqu'au 12 mars 2020.
- Si un bail a pour date de révision le 13 mars 2019, mais que le propriétaire n'en fait la demande que le 13 juin 2019, seuls les loyers perçus à partir de cette date peuvent être revalorisés.

### Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7-1 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028777184&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028777184&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)  
*Dettes de loyers et de charges*
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 17-1 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028778231&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028778231&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)  
*Révision annuelle de loyer*
- Code civil : article 2222 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000019017122&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000019017122&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)  
*Calcul du délai de prescription*
- Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance : article 82 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=JORFARTI000030979252&cidTexte=JORFTEXT000030978561) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=JORFARTI000030979252&cidTexte=JORFTEXT000030978561>)  
*Application du délai de prescription*

### Services en ligne et formulaires

- Demander un délai de paiement pour régler un rappel de charges locatives important (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11666>)  
Modèle de document

### Pour en savoir plus

- Révision annuelle des loyers [↗](https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/2008/nouvel-irl-revision-annuelle-des-loyers/) (<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/2008/nouvel-irl-revision-annuelle-des-loyers/>)  
*Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)*

