



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

## Quel est le délai de prescription d'une dette de loyer ?

Vérfié le 02 juillet 2021 - 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 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 2019 peut être exigée jusqu'en juillet 2022.

**A noter :** ce délai s'applique aussi 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 ne lui a pas répondu.

### Révision de loyer

La révision annuelle de loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>) peut être faite dans l'année qui suit la date de révision du bail.

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

Lorsque le délai d'un an est écoulé, la révision non appliquée est perdue pour le propriétaire.

#### Exemple :

Si la date de révision du bail est le 13 mars 2021, le propriétaire peut réviser le bail jusqu'au 12 mars 2022.

Si la date de révision du bail est le 13 mars 2021, mais que le propriétaire n'en fait la demande que le 13 juin 2021, seuls les loyers perçus à partir de cette date peuvent être augmentés.

#### Textes de loi et références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7-1 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184/) ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000028777184/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184/))  
*Dettes de loyers et de charges*
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 17-1 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231/) ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000028778231/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231/))  
*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

- Lettre pour demander un délai pour payer 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/votre-projet/vous-etes-locataire/le-loyer/revison-du-loyer/) (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/le-loyer/revison-du-loyer/>)  
*Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)*

