

ALTA-JURIS
INTERNATIONAL

LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIER



ANNEE 2017
MARS N°91



La prescription des Loyers impayés

Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail
Droit de la consommation et
recouvrement

SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer

14280 Saint Contest

Tel 02 31 34 01 30

Fax 02 31 78 04 39

www.altajuris-caen.com

selarl.salmon@altajuris-caen.com

LA PRESCRIPTION DES LOYERS IMPAYES



La **Cour de Cassation** vient de juger dans un arrêt du 26 janvier 2017 que **le locataire**, consommateur **ne peut invoquer** à l'encontre d'un bailleur social, même professionnel **les dispositions du Code de la consommation relatives au délai de prescription de deux ans.**

Le bail d'habitation est régi par la loi du 6 juillet 1989 prévoyant des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation.

L'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit un délai de prescription de 3 ans pour les actions en recouvrement des réparations locatives et des loyers impayés.

Auparavant, le délai de prescription était de 5 ans.

C'est l'occasion pour nous de rappeler l'application des dispositions de la loi ALUR dans le temps. **La loi ALUR est entrée en vigueur le 27 mars 2014. Elle prévoit des dispositions transitoires.**

Ainsi, le bailleur peut réclamer :

- les arriérés antérieurs au 27 mars 2014 dans la limite de 5 ans à compter de la date de réclamation **jusqu'au 27 mars 2017** .
- tout arriéré de charges ou de loyers dû après le 27 mars 2014 pendant 3 ans.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et pour agir en recouvrement des loyers impayés de façon à interrompre les délais de prescription.

Christine BAUGÉ, Avocat à CAEN