



Délais de prescription pour réclamer un trop payé

Par **italo**, le **24/01/2017** à **13:07**

Bonjour,

Je suis locataire d'une maison depuis plus de 35 ans. Il s'agit d'une location vide. J'ai signé un bail à l'entrée des lieux, c'est à dire le 01/01/1982 et depuis plus rien. A l'époque il s'agissait d'un bail qui se renouvelait chaque année par tacite reconduction. Le montant du loyer initial était de 750 francs revalorisables chaque année selon l'indice de l'INSEE

Depuis 3 ans maintenant (01/01/2014) mon propriétaire qui estime que le loyer est sous-estimé a décidé d'appliquer une augmentation de 250€ à raison de 25€ par mois chaque année, il a l'intention de faire ça pendant 10 ans pour arriver aux 250€.

Je précise que cela s'est fait verbalement sans aucun accord écrit, pas d'envoi de courrier recommandés, il n'a pas pris référence sur d'autres logements identiques comme l'exige la loi, bref la procédure n'a pas du tout été respectée.

Lorsqu'il a mis cela en place, il m'a bien dit que si j'étais libre de refuser, lui de son côté, mettrait tout oeuvre en cas de refus, pour me faire partir et récupérer sa maison. Je n'ai donc pas eu d'autres solutions que de payer, autrement cela aurait été "l'enfer" pour moi.

Là, je suis sans doute sur le point d'acheter une maison et par conséquent de libérer les lieux. J'aurais voulu savoir si le délai de 3 ans pour réclamer le trop payé commençait à courir à partir de la 1^{er} augmentation, soit le 1/1/2014, ce qui ferait que dans ce cas il n'y aurait plus aucune action possible, le délai de 3 ans étant écoulé.

Ou, si, étant donné qu'une augmentation de 25€ est effectuée chaque année, on peut considérer qu'une nouvelle période débute chaque 1^{er} janvier, dans ce cas je pourrai espérer récupérer le trop perçu des 3 dernières années.

D'avance merci pour vos réponses.

Par **Visiteur**, le **24/01/2017** à **14:18**

Bonjour,

Il faut passer de l'oral à l'écrit...

Le loyer peut être réévalué au moment du renouvellement du bail s'il est manifestement sous-évalué PAR RAPPORT AUX PRIX DU MARCHE, sous réserve de respecter une procédure précise.

ICI:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312>

Par **italo**, le **24/01/2017** à **14:58**

Bonjour pragma et merci d'avoir répondu.

Justement, le propriétaire n'a rien fait par écrit, ni respecté les délais. C'est pour cela que je voudrai savoir si , malgré le délais de 3 ans écoulé (depuis le 1er Janvier 2017) j'avais tout de même la possibilité de demander le remboursement des sommes que j'ai versées en trop en définitive.

D'avance merci.

Par **italo**, le **24/01/2017** à **18:10**

Oui Janus2fr, j'avais posé cette question sur un autre forum mais je n'avais pas de réponse comléte, c'est pour cela que je me suis permis de reposer la même question ici.

Bien cordialement