Image not found or type unknown

La prescription des obligations nées d’un bail d’habitation

publié le **06/02/2017**, vu **8062 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Toute action en justice doit être exercée dans les délais prévus par la loi. En matière de baux d’habitation, les règles applicables ont été modifiées par la loi Alur du 24 mars 2014.

La conclusion d’un bail d’habitation entraine pour le locataire l’obligation de régler l’intégralité des loyers et charges qui lui sont quittancés, en contrepartie de l’usage paisible des lieux.

Lorsque des impayés interviennent, une action judiciaire est nécessaire.

Dans le cadre d’une action judiciaire en recouvrement des réparations locatives et des loyers impayés, l’article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 précise que « *toutes actions dérivant d’un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d’un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d’exercer ce droit.* »

Par conséquent, la prescription par deux ans énoncée par l’article L 137-2 du code de la consommation, que certains plaideurs ont tenté de faire valoir entre un bailleur professionnel et un locataire, n’a pas vocation à s’appliquer.

Ainsi, dans une décision rendue le 26 janvier 2017, la cour de cassation censure une cour d’appel qui avait retenu la prescription par deux ans pour une action en paiement d’une somme au titre des réparations locatives et d’un solde de loyer.

En effet, la cour de cassation rappelle que « *la prescription édictée par l’article 7-1 est seule applicable à l’action en recouvrement des réparations locatives et des loyers impayés* ».

Par application du principe *Speciala generalibus derogant*, l’application de la règle générale est chassée par l’existence d’une règle spéciale.

Enfin, la prescription ne court pas, ou est suspendue, contre celui qui est dans l’impossibilité d’agir par suite d’un empêchement résultant de la loi, d’une convention ou de la force majeure. Dans cette hypothèse, il reviendra au demandeur de l’action de prouver son impossibilité d’agir en temps utiles.

Naturellement, une assignation en justice permettra d’interrompe ce rapide délai de prescription.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information (en cliquant ici)**.**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés