



## charges locatives : délai de prescription

Par **charlie\*75**, le **03/12/2020** à **09:20**

Bonjour,

J'ai demandé, par voie d'assignation, la nomination d'un expert judiciaire dans un litige envers mon bailleur concernant les charges locatives qui me sont imputées. L'assignation a été délivrée en août 2019 pour comparution devant le Tribunal d'Instance de mon domicile ; pour des raisons de réorganisation des tribunaux de proximité, puis de Covid, l'audience a été reportée à septembre 2020, jugement rendu en novembre 2020.

La Cour a fait droit à ma demande, mais a limité le champ d'investigation de l'expert aux charges des années 2017-2018-2019 du fait de la prescription triennale. Or, je lis à l'article 7-1 de la loi de juillet 1989 : "*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.*"

Les régularisations de charges me sont communiquées habituellement en novembre N+1 ; donc ce n'est qu'en novembre 2017 que j'ai été informé du montant des charges de l'exercice 2016, et pour moi l'exercice 2016 - "*connu*" qu'en 2017 - aurait dû être pris en compte dans la période non prescrite : 2017-2018-2019.

Merci d'avance pour vos avis éclairés.

Par **youris**, le **03/12/2020** à **09:55**

bonjour,

l'article que vous citez indique également les faits que vous auriez du connaître.

si le jugement ne vous convient pas, vous pouvez faire appel s'il s'agit d'un jugement rendu en premier ressort.

salutations

Par **charlie\*75**, le **03/12/2020** à **10:19**

Merci, youris, pour votre prompte réponse ! Pour autant je ne vous suis pas trop dans vos remarques ...

Vous dites "*l'article que vous citez indique également les faits que vous auriez du connaître*", désolé mais en 2017 aurais-je dû connaître les charges de 2017 ? Je ne pense pas, seules les charges de 2016 pouvaient être connues.

Vous dites "*si le jugement ne vous convient pas, vous pouvez faire appel s'il s'agit d'un jugement rendu en premier ressort*", à ce que je sache les jugements des tribunaux de proximité sont rendus en premier et dernier ressort, seul un pourvoi en cassation est possible.

Par contre une requête auprès de la Présidente du Tribunal est tout à fait possible, c'est ce que j'envisage si l'on me conforte ici dans mon appréciation.

A priori vous ne m'encouragez pas ... Dont acte !

@+

Par **charlie\*75**, le **03/12/2020 à 12:40**

Bonjour Yukiko, merci pour votre intervention motivante !

De toutes façons je ne risque rien à demander, je vais rédiger ma sollicitation avec courtoisie et déférence car c'est toujours un peu délicat d'expliquer à une juge qu'elle s'est peut-être méprise.

Et surtout qu'après l'expertise je vais repasser devant pour un jugement au fond, autant ne pas la froisser ...

Sincèrement

Charlie

Par **charlie\*75**, le **03/12/2020 à 13:46**

Oui comme je dois passer au greffe pour déposer la consignation pour l'expertise (2 000 euros quand même ...) je vais préparer ma requête sur papier libre, j'ai l'introduction toute trouvée pour prévenir la juge du dépôt des fonds et lui indiquer que je me demande si dans ses attendus elle parle bien pour l'année 2017 du montant des charges de l'année ou du montant des charges connues à cette date, soit les charges de l'exercice 2016.

Le tout très informel, elle sera libre de répondre ou pas, et je demanderai au greffier si cette requête est recevable ou si d'autres modalités sont impératives.

Merci pour tout,

Charlie

Par **P.M.**, le **03/12/2020** à **15:10**

Bonjour,

Vous pourriez vous référer à l'[Arrêt de la Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 9 novembre 2017, 16-22.445, Publié au bulletin...](#)

Par **charlie\*75**, le **03/12/2020** à **16:37**

Bonjour P.M. et merci pour le lien.

Bon l'arrêt est assez indigeste, pas moins de 10 moyens de cassation (!), mais le principal est là : la C.C confirme que c'est bien la reddition des comptes de charges qui marque le point de départ du délai de prescription de 3 ans.

Par parenthèse la Cour d'Appel de Paris se fait pas mal massacrer dans cet arrêt, il faut dire qu'avec la multiplication exponentielle des recours qui auparavant étaient l'exception, les C.A. sont complètement débordées et faute de temps ont un peu perdu la finesse dans l'analyse juridique qu'on leur connaissait.

Encore merci,

Charlie