



## Dettes locatives prescription ?

-----  
Par Ninirvd

Bonsoir, j'ai reçu un courrier d'une agence de recouvrement me réclamant une dette locative pour une maison que nous avons quittée il y a 3 ans et demi. Nous étions à jour de loyers mais apparemment (aucun détail de la somme) il pourrait s'agir de 3 mois de préavis. N'y a-t-il pas prescription ? Merci de vos conseils. Cordialement N. DENIS

-----  
Par kang74

Bonjour

Les dettes de loyers se prescrivent en 3 ans SI il n'y a pas eu d'action du créancier pendant ce laps de temps (titre exécutoire)

M'enfin se pose la question d'un congé régulier de cet appartement puisque vous dites n'avoir pas payé le préavis : l'état des lieux a-t-il été fait de façon régulière ?

-----  
Par Ninirvd

Nous avons quitté le logement pour insalubrité et non réactions de la propriétaire pour y remédier. Envoi d'un recommandé pour la remise des clés. Elle a fait établir un état des lieux par huissier qui a constaté quelques dégâts qu'elle a tenté de nous facturer mais ils ont été imputés aux locataires précédents (trous muraux cités dans l'état d'entrée) et les autres à la propriétaire elle-même (manque d'entretien salpêtre) par l'expert de notre assurance habitation. Effectivement pas de préavis mais situation très compliquée sans dialogue décent possible. Il n'y a eu aucun titre exécutoire. Aucune nouvelle depuis 1 an et demi.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Quand vous dites "pas de préavis" qui vous a octroyé cette disposition ???

Si vous avez seulement rendu les clés et fait un état des lieux sans donner votre congé selon les formes légales ou sans décision de justice, le bail est toujours en vigueur et vous devez le loyer jusqu'à aujourd'hui... il n'est pas question de prescription tant que le bail n'a pas été résilié.

Rappel de l'article 15 de la loi 89-462 :

"Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement."

-----  
Par Ninirvd

Merci. Il y a eu recommandé avec AR. Le logement a été reloué 2 mois après. Après 2 ans la propriétaire a mis fin à ce bail en avisant les nouveaux locataires qu'elle reprenait le logement pour elle.

-----  
Par yapasdequoi

Qu'y avait-il dans ce courrier RAR ? une réclamation sur l'état du logement ? une demande de travaux ? juste les clés ? un congé (avec ce mot "congé" écrit dans le texte ?

Vous avez dit "pas de préavis" ? Qu'entendez-vous exactement par cette expression ? Que vous êtes parti sans délai ?

Si le logement a été reloué 2 mois après votre départ, on peut considérer que le bailleur a (au moins tacitement) acté la résiliation du bail, il s'est éventuellement couvert par le constat d'huissier prouvant l'abandon du logement. Mais quelle que soit la manière dont le bail a été résilié, vous restez tout de même redevable du loyer sur cette période :

(encore l'article 15) :

"Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois."

...

"Pendant le délai de préavis, le locataire ()est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur."

-----  
Par Ninirvd

Le courrier notifiait effectivement notre congé au moment de l'envoi et contenait les clés.  
Le logement a été reloué avant les 3 mois et n'avons jamais récupéré le dépôt de garantie.

-----  
Par yapasdequoi

OK.

Vous restiez donc redevable au moins des 2 mois de loyer + les charges.  
Le dépôt de garantie ne couvrait certainement pas toute la somme.  
Avez-vous transmis votre nouvelle adresse au bailleur ?

-----  
Par Ninirvd

Oui quand mon assurance a dû intervenir .

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez tenter de leur opposer la prescription selon l'article 7-1 :

"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."

Sachant que la date de début de ce délai de 3 ans serait logiquement la date de fin de votre bail, mais je peux me tromper.

Avez-vous posé la question à votre ADIL ?

-----  
Par Ninirvd

Merci beaucoup d'avoir donné de votre temps et de vos connaissances pour me répondre. Oui j'ai contacté l'Adil j'attends qu'ils me recontactent merci . Bonne soirée.

-----  
Par yapasdequoi

Avec plaisir. Tenez nous au courant de la suite.