



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 42879

Texte de la question

M. Claude Bartolone attire l'attention de Mme la ministre du logement sur une préoccupation de la confédération générale du logement, association nationale de consommateurs représentative siégeant à la commission nationale de concertation, concernant la prescription de l'action en remboursement des charges indues à l'encontre d'un bailleur social. De plus en plus de juges du fond appliquent en la matière une prescription de trois ans en se fondant sur l'article 68 de la loi du 1er septembre 1948 applicable aux habitations à loyer modéré par renvoi de l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation. Or l'article 68 de la loi de 1948 ne soumet à la prescription triennale que les actions en répétition expressément prévues au chapitre VI de cette même loi. L'action en répétition des charges n'étant pas prévue dans ce chapitre, elle ne devrait pas être concernée par la prescription triennale. Cette interprétation est d'autant plus choquante qu'elle contredit l'évolution du droit positif vers une généralisation de la prescription quinquennale à l'ensemble du contentieux des baux d'habitation. En conséquence, il lui demande de lui préciser la position du ministère sur ce point. Il lui demande également s'il est envisagé de soumettre clairement les actions en répétition des charges indues concernant les logements HLM à la prescription quinquennale de droit commun.

Texte de la réponse

Le délai de prescription de l'action en répétition de l'indu perçu par le bailleur se distingue des actions en paiement des loyers et charges. Pour les baux du secteur HLM, par application de l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation, les actions en répétition des loyers et charges sont soumises à une prescription abrégée de trois ans en vertu de l'article 68 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 (Cass. Civ. 3e 16 juin 2010), alors que le locataire du secteur privé dispose d'un délai de cinq ans. En revanche, les actions en paiement sont soumises à la prescription quinquennale de droit commun en vertu de l'article 2224 du code civil quel que soit le parc locatif concerné. On constate effectivement une différence de traitement qui ne se justifie pas entre les locataires du secteur locatif privé et social. Or il convient de permettre à tout locataire, quel que soit le parc locatif concerné, de récupérer dans les mêmes délais toutes sommes indûment perçues par le bailleur. Cette harmonisation de la réglementation en vigueur sera proposée au Parlement.

Données clés

Auteur : [M. Claude Bartolone](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 42879

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 février 2009, page 1725

Réponse publiée le : 28 juin 2011, page 6910