



Délais de prescription pour récupérer un trop perçu.

Par **sapore**, le **21/01/2017** à **16:30**

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 perçu 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 **morobar**, le **21/01/2017** à **17:24**

Bonsoir,
L'acte qui donne lieu à censure réside dans l'augmentation du loyer hors indice IRL.
La prescription de chaque augmentation naît donc à l'occasion de sa mise en place.

Par **sapore**, le **21/01/2017** à **17:46**

Bonsoir,
Merci infiniment pour votre réponse .
Je peux donc tenter de récupérer le trop perçu des 3 dernières années? Etant donné que chaque année il s'ajoute 25€ à l'augmentation légale.

Par **sapore**, le **24/01/2017** à **13:00**

Personne ne peut me renseigner ?

Par **Lag0**, le **24/01/2017** à **13:15**

Bonjour,
En fait, vous pouvez réclamer le remboursement sur les 3 dernières années de la différence entre ce que vous auriez dû payer si les choses avaient été faites légalement, donc uniquement l'indexation officielle chaque année, et ce que vous avez réellement payé.

Par **sapore**, le **24/01/2017** à **15:04**

Bonjour Lag0 et merci d'avoir répondu.
Grâce à vous je commence à y voir plus clair car je pensais qu'une fois le délai de 3 ans écoulé, il n'était plus possible de réclamer quoi que ce soit.
Donc, le fait qu'il y ait une augmentation de 25€ chaque année au 1er janvier fait bien naître une nouvelle période de 3 ans chaque 1er Janvier ?
De nouveau merci et bonne journée

Par **morobar**, le **24/01/2017** à **15:15**

En fait la période est glissante.
Vous pouvez réclamer pendant 3 ans A PARTIR du versement de l'indu.
Donc 3 ans à partir du 1er janvier, mais aussi du 1er février...

Aujourd'hui 24 janvier 2017 vous pouvez remonter jusqu'au 24 janvier 2014.
Peut-être même plus car avant la loi ALUR le délai était de 5 ans (à vérifier)

Par **sapore**, le **24/01/2017** à **15:26**

Merci pour votre aide Lag0 et morobar !! merci infiniment .

Par **Lag0**, le **24/01/2017** à **16:56**

[citation]Peut-être même plus car avant la loi ALUR le délai était de 5 ans (à vérifier)[/citation]
Le délai de prescription a changé en mars 2014, donc effectivement, il existe encore, jusqu'en mars prochain, une possibilité de dépasser la prescription de 3 ans, mais plus pour longtemps donc. A partir de mars, on ne se posera plus la question des 2 délais de prescription.