



## Prescription des charges récupérables

-----  
Par Helloworld

Bonjour,  
J'ai besoin d'aide s'il vous plait.

Est-ce possible d'opposer la prescription de 3 ans au locataire, si la régularisation annuelle des charges n'a jamais été faite.

Exemple: 10 ans de bail en cours, aucune régularisation, aucune information délivrée au locataire qui passe par une agence. Puis le locataire demande l'historique des anciennes régul, et on lui oppose la prescription pour le régulariser uniquement sur 3 ans.

Est-ce que cette loi n'était pas censée protéger à la base les locataires contre les bailleurs qui régularisaient les locataires après des années pour des gros montants? Dans l'exemple donné, c'est l'inverse qui se passe, et c'est le bailleur, partie forte au contrat, qui est protégé au lieu du locataire.

Admettons maintenant que l'on découvre qu'il n'y a dans cette monopropriété ni sous compteur ni compteur individuel, même pour l'électricité. La prescription s'applique toujours?

N'y a-t'il pas un moyen d'attaquer autrement pour récupérer ces charges prescrites? Un DOL de l'agence et du propriétaire, ou par les manquements en terme de dispositif de comptage, la violation de délivrance de l'information obligatoire et de l'obligation de régul. Une demande de dommages intérêts quelconque correspondant au montant des charges prescrites qui pourrait fonctionner?

Ou c'est même pas la peine d'y penser..

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Le locataire doit être vigilant et réclamer chaque année la régularisation de ses charges.  
Il doit être en mesure de choisir son fournisseur d'électricité et à cet effet disposer d'un compteur ENEDIS individuel.  
Si pendant 10 ans il n'a pas réagi sur ces sujets, il ne peut le faire que sur les 3 dernières années.

cf article 7-1 de la loi 89-462

"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."

Il peut exercer des recours auprès de la commission de conciliation, puis du tribunal.

-----  
Par Helloworld

Merci!