



## Regulation des charges locative apres 3 ans

Par **Sidra11**, le **19/04/2025 à 10:06**

Bonjour

Je sollicite votre avis concernant une situation avec mon ancien bailleur social (Alliade Habitat).

J'ai quitté mon logement le 14 avril 2021. J'ai reçu en mai 2024 une demande de régularisation de charges (concernant le chauffage collectif de 2021) pour un montant de 114 €. Après avoir relu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, notamment l'article 7-1, il me semble que la créance est prescrite car plus de 3 ans se sont écoulés depuis la date de fin de bail. Ce jour, il m'a transmis une mise en demeure

Le bailleur affirme que : Ils avaient jusqu'au 31/12/2024 pour m'envoyer une régularisation,

Et qu'ils peuvent engager une action judiciaire jusqu'à 3 ans après la facturation faite en avril 2024.

Cependant : Je n'ai rien reçu avant mai 2024,

Je comprends que le délai de prescription de 3 ans commence à compter de la fin du bail, et non de leur facturation, Je précise que je n'ai signé aucun accord ni reconnu la dette.

Question : La créance est-elle bien prescrite depuis le 14 avril 2024 (3 ans après mon départ) ? Le bailleur peut-il encore légalement me poursuivre malgré cela

Merci beaucoup pour vos éclairages juridiques !

Par **Pierre-pauljean**, le **19/04/2025 à 10:10**

bonjour

la régularisation des charges de cet exercice a-t-elle déjà été faite ?

s'agit-il d'une modification de cette régularisation ?

Par **LePapeDesEscargots**, le **19/04/2025 à 11:49**

Bonjour,

[quote]

Je viens de recevoir en mai 2024

[/quote]

Nous sommes en avril 2025.

Ma question : Le bailleur vous a-t-il assigné avant 2025 ?

*Le point de départ de la prescription triennale est la connaissance par le bailleur des charges réellement payées sur une année écoulée qui permettra de déterminer si le locataire a réglé des provisions trop élevées ou trop faibles.*

Par **Sidra11**, le **19/04/2025 à 12:41**

Le bailleur m'a envoyé un mail pour dire que je leur dois des charges sur le chauffage de 2021 en mai 2024, alors que j'ai quitté le logement en avril 2021, et hier on m'a transmis une mise en demeure, est-ce qu'ils ont le droit ou pas après tout ce temps ?

Par **LePapeDesEscargots**, le **19/04/2025 à 18:46**

Une réponse 'juridique' n'est pas toujours simple.

Mon point de vue : La connaissance par le bailleur du montant des charges de 2021 se situe début 2022 et c'est cette date qui est le point de départ de la prescription triennale dans votre cas.

Un extrait qui va dans le sens de mon interprétation :

[Cour d'appel de Paris - 27 septembre 2017 - RG n°15/20431](#)

Le bailleur :

[quote]

seule la régularisation intervenue par l'envoi de la facture afférente à ces charges le 24 décembre 2010 fixant la créance du bailleur doit constituer le point de départ du délai de prescription.[/quote]

La Cour :

[quote]

La reddition des charges pour l'année 2007 a été établie le 14 mars 2008, date à laquelle le bailleur a vu sa créance établie dans son quantum. Le délai de prescription a donc commencé

à courir à cette date[/quote]  
D'autres avis sont les bienvenus.

Par **janus2fr**, le **19/04/2025** à **23:47**

[quote]

Je comprends que le délai de prescription de 3 ans commence à compter de la fin du bail

[/quote]

Bonjour,

Non, ce n'est pas cela, le délai de prescription commence au moment où le bailleur a connaissance de la somme que vous lui devez. Cela peut être après, voir bien après, la fin du bail.