



frais de commendement de payer imputable locataire?

Par **valerie087**, le **23/01/2013 à 17:20**

bonjour,

j'ai eu la mauvaise surprise de me voir imputer des frais d'huissier sur mon avis d'échéance du mois de janvier. ne comprenant pas de quoi il s'agissait, je suis entré en contact avec le comptable de mon agence. celui-ci me dit qu'il s'agit d'une facture relative à un commendement de payer en date du 21 mars 2012. en effet en février et mars 2012, une erreur à été faite dans mon dossier caf et pendant ces 2 mois, je n'ai perçu ni mon allocation adulte handicapé, ni mon allocation logement. j'avais signalé ce fait à l'agence immobilière qui gère mon appartement, en leur stipulant que lorsque la caisse d'allocation familiale me verserait les sommes dûes, je régulariserais la situation. la propriétaire à cependant fait appel à un huissier de justice qui m'a donc fait parvenir un commendement de payer en date du 21 mars 2012, or à peine une semaine après reception de celui-ci, la situation a été réglé. à l'heure d'aujourd'hui, on me demande donc de verser la somme de 170 euros pour cette acte. mon agence imobilière est-elle en droit de me demander de payer ces frais d'huissier, en sachant qu'il n'y a eu aucune décision de justice prise par un juge? on m'a parlé de l'article 4 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui stipulerait que les frais de procédure pour recouvrement de loyers impayés ne pouvaient être imputer au débiteur, pourriez-vous me renseigner à ce sujet?
d'avance merci...

Par **youris**, le **23/01/2013 à 18:03**

bjr,

les frais de recouvrement amiable sont toujours à la charge du créancier selon l'article L.111-8 al.2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution).

l'article 4 de la loi 89-462 précise:

" Est réputée non écrite toute clause :

.....

p) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ; "

et pour être complet un arrêt de cassation partielle récent N°10-22959 qui précise:

" La cour d'appel, accueillant la demande, a condamné M. Y (locataire) à payer,

conformément aux clauses contractuelles, une somme incluant des frais de relance.

En statuant ainsi, alors que les dispositions de l'article 4, paragraphe p de la loi du 6 juillet 1989, introduites par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, selon lesquelles est réputée non écrite toute clause d'un bail d'habitation qui fait supporter au locataire, notamment, des frais de relance, s'appliquent immédiatement aux baux en cours et que les frais de relance exposés postérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi ne peuvent être mis à la charge du locataire, la cour d'appel, qui n'a pas recherché à quelle date les frais de relance litigieux avaient été engagés, n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef.

cdt

Par **valerie087**, le **23/01/2013 à 18:26**

je vous remercie pour ces précisions. permettez moi d'insister mais cela signifie donc bien que les frais relatifs à ce commandement de payer sont à la charge de ma propriétaire? il ne peut y avoir aucune clauses qui aille à l'encontre de cette loi? et le cas contraire comment savoir si je suis dans mes droits pour faire une réclamation pour les frais d'huissier que l'on m'impute?

cordialement.

Par **Acte Immo**, le **23/01/2013 à 20:49**

Si votre bail est bien un bail de location vide alors il vous suffit de faire un courrier AR a votre agence pour lui indique le petite p de l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 qui dispose que

p) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ; "

Par conséquent je vous demande instamment de me faire parvenir mon avis de paiement en ne tenant pas compte du montant des frais de l'huissier qui doivent être pris en charge par le bailleur sauf décision de justice.

Bien cordialement tralalalalala

Par **valerie087**, le **23/01/2013 à 22:02**

je vous remercie d'avoir répondu aussi explicitement à mes questions, cela m'a beaucoup aidé.

cordialement.

Par **janus2fr**, le **24/01/2013 à 08:21**

Bonjour,

Contrairement à ce qui a été dit plus haut, les frais d'un commandement de payer sont bien à la charge du locataire.

Ce qu'en dit l'ADIL :

[citation]Commandement de payer

Acte délivré par un huissier ordonnant à une personne d'exécuter ses obligations dans les deux mois. Il doit obligatoirement mentionner : l'existence et les coordonnées du FSL / fonds de solidarité logement et la possibilité d'obtenir des délais de paiement, sans que le bail soit résilié. **Il est à la charge du débiteur, (c'est-à-dire le locataire qui a une dette à régler).**

[/citation]

Par **Acte Immo**, le **24/01/2013 à 08:40**

Les textes du CC sont valables jusqu'à ce qu'ils rencontrent un autre texte d'ordre public, c'est un peu le principe.

Moi je comprends par le petit p qu'il est interdit même par écrit de mettre a la charge du locataire les frais de relances, un commandement ou une sommation constituent bien des frais de relances ?

Sauf décision de justice.

Par **janus2fr**, le **24/01/2013 à 10:22**

Il me semble bien (mais j'avoue ne pas retrouver les documents), que le commandement de payer dans le cas de loyers non payés (et il me semble aussi dans le cas de chèques sans provision) est un peu particulier. Il vaut titre exécutoire sans avoir à passer par le juge. Donc vous avez raison, les frais de relance ne peuvent pas être mis à la charge du locataire (par exemple si le bailleur envoie une lettre recommandée), mais dans le cas d'un commandement de payer (assimilé à une procédure judiciaire), ils peuvent l'être.

Par **Acte Immo**, le **24/01/2013 à 10:42**

Un débiteur via un loyer avec un bail écrit constitue un titre exécutoire en effet.
Mais d'exécution pour une saisie conservatoire uniquement.

Par **valerie087**, le **24/01/2013** à **11:42**

excusez moi mais j'avoue m'y perdre un peu. je suis allé sur d'autres forums juridiques, et les réponses sont unanimes, les frais du commandement de payer seraient à la charge du créancier. par contre les derniers commentaires me laisse dubitative, serait-il possible que l'on me dise sur quels textes s'appuie l'adil et si ces frais sont oui ou non à ma charge. ce problème m'ennui un tantinet et j'aimerais le réglé le plus rapidement car je n'ai jamais été de mauvaise foi et les démarches entreprises avec l'huissier de justice étaient réellement inutiles. ce fait peut-il être pri en compte dans mes réclamations?

merci par avance.
cordialement.

Par **janus2fr**, le **24/01/2013** à **13:08**

Appelez donc directement l'ADIL puisque c'est elle qui affirme que les frais de commandement de payer sont à la charge du locataire, vous aurez son explication. J'ai fait quelques recherches de mon coté, et j'ai vu cette réponse sur différents sites, pas que celui de l'ADIL.
Il doit bien y avoir une raison...

Par **janus2fr**, le **24/01/2013** à **13:15**

Voilà encore vu sur le site de l'ADIL :

[citation]— Q : Le bailleur qui loue un logement vide et qui facture des frais de relance à ses locataires en cas de dette locative est-il dans son bon droit?

— R : L'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 dispose qu'« est réputée non écrite la clause qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ».

Par contre, les frais liés à une formalité coûteuse imposée par la loi (article 32 de la loi de 1991) tel que les frais d'huissier pour la délivrance d'un commandement de payer et les frais de procédure imposés par un jugement (article 700 NCPC) sont imputables au locataire.[/citation]

Et ce que dit cette loi (extrait) :

[citation]Sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est prescrit par la loi, les frais

de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.[/citation]

C'est donc le fait que le commandement de payer est une étape obligatoire de par la loi pour la procédure qui permet de le mettre à la charge du locataire.

Par **HOODIA**, le **31/01/2013** à **08:10**

En conclusion ;

Le propriétaire ne peut se faire rembourser ,sauf dans le cas ou la procédure suivrait son cours pour casser le bail ?

Par **Pierre88**, le **08/10/2014** à **08:37**

Bonjour,

Je suis cette ancienne discussion. Je suis un "cochon" de propriétaire qui a, comme vous avez l'air de ne pas le voir" des locataires indélicats qui ne paient pas leur loyer. D'après vous ils ont raison puisque la loi est avec vous. Mais...le jour où beaucoup de propriétaires seront archi las de ce comportement, les biens ne seront plus mis en location: résultat: manque d'offre par rapport à la demande, en conclusion hausse forte des loyers. Je vous rappelle que beaucoup de propriétaires se sont endettés pour acheter un bien, pensant que les loyers leur apporteront un petit plus lorsqu'ils seront en retraite. Voilà braves gens, continuez à ne pas payer. Et dormez tranquille. La loi est avec vous. Mais gare à votre réveil!!!

Par **janus2fr**, le **08/10/2014** à **08:41**

Bonjour Pierre88,

J'avoue ne pas comprendre votre intervention !

Où voyez-vous ici un encouragement envers les locataires indélicats ?

La question était juste de savoir à qui était la charge des frais d'huissier pour un commandement de payer.

La réponse est que c'est au locataire de payer ces frais.

En quoi cela encourage t-il les locataires à ne pas payer leur loyer ?

Par **Pierre88**, le **08/10/2014** à **09:28**

EH bien non JANUS je viens de me rapprocher de l'UNPI qui me confirme que les frais sont à la charge du Propriétaire.

Par **janus2fr**, le **08/10/2014 à 10:43**

On vous a mal renseigné !

Je vais me répéter, mais lorsqu'une loi prévoit le recours au commandement de payer, ce qui est le cas de la loi 89-462, cela vaut titre exécutoire.

Donc qui dit titre exécutoire, dit frais mis à la charge du débiteur.

Ou alors, vous ne parlez pas d'un bail sous loi 89-462...

Code des procédures civiles d'exécution

[citation]Article L111-8

Modifié par LOI n°2014-344 du 17 mars 2014 - art. 12

A l'exception des droits proportionnels de recouvrement ou d'encaissement qui peuvent être mis partiellement à la charge des créanciers dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, les frais de l'exécution forcée sont à la charge du débiteur, sauf s'il est manifeste qu'ils n'étaient pas nécessaires au moment où ils ont été exposés. Les contestations sont tranchées par le juge.

[fluo]Les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier, sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est prescrit par la loi au créancier.[/fluo] Toute stipulation contraire est réputée non écrite, sauf disposition législative contraire.

Cependant, le créancier qui justifie du caractère nécessaire des démarches entreprises pour recouvrer sa créance peut demander au juge de l'exécution de laisser tout ou partie des frais ainsi exposés à la charge du débiteur de mauvaise foi.

[/citation]

Par **Timée**, le **03/11/2014 à 16:20**

Bonjour,

Je me permets d'intervenir dans cette conversation à rebondissements pour apporter ma petite question complémentaire.

Je ne suis pas un "cochon de propriétaire" ; je suis un affreux locataire surprotégé par les lois qui n'a pu payer son loyer à temps. J'ai bien entendu réglé mon dû ainsi que les frais d'huissiers directement à celui-ci. Mais l'agence me facture ses propres "frais de procédure" pour plus de 150 euros. Pensez-vous que ces frais d'agence font partie des "frais de recouvrement" dont il est question plus haut?

Merci beaucoup de votre réponse très avisée !

NB: Cher Pierre88, contrairement à ce que vous avez l'air de penser, les locataires ne s'amuse pas à ne pas payer leur propriétaire et le font le plus souvent l'angoisse au ventre, acculés par des difficultés qu'ils ne peuvent plus maîtriser. Je comprends votre colère, mais tandis que vous pensez à votre retraite, rappelez-vous que d'autres essaient de survivre à l'instant présent et que nul n'est à l'abri d'une (grosse) tuile...

Par **Yohan11**, le **07/11/2014 à 19:38**

Bonsoir,

Je vous expose mon cas:

J'ai reçu un commandement de payer et l'agence le justifie car c'est l'assurance du propriétaire qui le demande.

Pour ma part, j'ai eu des soucis avec le loyer car mon agence me dit qu'elle prélèvera le loyer en prélèvement automatique mais elle ne le fait pas.

Je vais envoyer le loyer par chèque sans les frais de commandement.

Si je suis votre logique, je suis en droit de contester les frais car ce commandement n'est pas prescrit par la loi mais par leur assurance?

Merci pour votre réponse.

Par **janus2fr**, le **07/11/2014 à 19:44**

Bonjour,

Non, vous interprétez mal, si vous êtes en situation d'impayé, c'est bien la loi (loi 89-462) qui prévoit le commandement de payer.

Ensuite, l'assurance a peut-être insisté auprès du bailleur pour appliquer la loi, mais cela ne change rien.

Par **Yohan11**, le **07/11/2014 à 19:49**

Bonjour,

Alors pour être plus précis:

Si j'ai les historiques des mails qui montrent que que la régie s'est engagée à prélever la somme manquante, mais qu'au final elle ne l'a pas fait.

Je me retrouve dans cette situation du fait que la régie n'a pas prélevé la somme prévue suite à notre accord.

Je suis en prélèvement automatique et je n'ai jamais eu de rejet de prélèvement pour manque de provision.

C'est simplement la régie qui me dit "ne vous inquiétez pas on va régulariser tout ça par prélèvement" et qui à la place m'envoie un commandement sans la moindre communication.

Par **titty**, le **02/05/2017** à **17:35**

ses les gal que le propriétaire me demandes des frais des remboursementde procedure pour avoir passer au tribunal pour des loyer impeyer

Par **babare**, le **01/07/2017** à **15:34**

Article L.111-8

(...)

Les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier, sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est prescrit par la loi au créancier.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite, sauf disposition législative contraire.

(...)"

Les frais de recouvrement d'un acte prescrit par la loi sont donc imputable au débiteur.

Janus aurait raison.

Mais l'article ajoute "sauf disposition législative contraire".

Or le p de l'art.4 de la loi 89-462 qui répute non écrite toute clause :

"Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ;"

me parait aller dans le sens de Acte Immo.

Qu'en pensez vous ?

Qui doit payer les frais d'un commandement de payer un loyer ?

Par **janus2fr**, le **01/07/2017** à **18:33**

Comme déjà dit, la loi 89-462 impose au bailleur le commandement de payer en cas d'impayé afin de pouvoir faire jouer la clause résolutoire :
[citation]Article 24

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 147

I.-Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de

paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. [/citation]

C'est une application typique du L111-8 que vous reprenez. Cette procédure étant imposée par la loi au bailleur, les frais du dit commandement sont donc à la charge du débiteur, soit le locataire.

Par **babare**, le **01/07/2017** à **20:18**

Mais cette même loi 89-462, dans son article 4/p, rend non écrite toute clause :

"Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ;"

Cette disposition législative semble faire écho à la disposition législative mentionnée dans l'article L.111-8 qui indique :

"Les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier, sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est prescrit par la loi au créancier.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite, SAUF DISPOSITION LÉGISLATIVE CONTRAIRE."

A s'en tenir au texte, Acte Immo semble avoir raison.

Par **babare**, le **01/07/2017** à **20:20**

J'ignore, de plus, ce vous entendez par "application typique" ?