



Loyer impayés. frais d'huissier sans jugement ?

Par **tis69**, le **03/09/2008** à **08:49**

Bonjour,

suite à un retard de loyer 358.5X3, pour mon fils étudiant je me suis engagé à verser auprès d'un huissier 153/mois jusqu'à règlement de la dette

j'ai scrupuleusement respecté mes engagements (loyer +huissier) à ce jour je dois encore 153€

l'huissier m'a envoyé une assignation en résiliation de location auprès du tribunal, suite à appel et pour arrêt de la procédure on me demande 280 euros de frais d'assignation

puis je ne pas régler cette somme?

Je m'explique mieux:

j'ai pris un engagement en avril, depuis avril j'ai réglé tous les mois l'huissier 153€ X 6 depuis avril + les loyers depuis le mois de mars. l'engagement je l'ai pris par écrit à l'étude de l'huissier mi/mars, je n'ai jamais reçu de courrier du logeur pour me dire qu'il acceptait ou refusait l'étalement de la dette.

j'avais appelé l'huissier dès réception de l'assignation le 15 juillet, c'est lui qui m'avait dit qu'ils n'avaient pas informé le propriétaire que j'effectuai mes règlements et que pour stopper la procédure il faudrait que je le rappelle début septembre ce que j'ai fait hier, et là elle m'annonce que les frais d'envoi de l'assignation sont pour moi : 118 pour informer le locataire,

166 pour la caution... j'ai essayé de dire que ce n'était pas de ma faute et que je ne voulais pas payer les frais, mais l'huissier m'a dit qu'il acceptait même 2 chèques...donc ma question c'est est-ce que je paie sans aller au tribunal, ou est ce que je vais au tribunal puisque j'ai pas l'impression d'avoir tort!

Par **Berni F**, le **03/09/2008** à **09:04**

le propriétaire n'est pas tenu d'accepter vos arrangements avec le huissier... c'est bizarre mais d'un autre côté, c'est lui le créancier, c'est donc lui qui décide si ça lui convient. je précise que si le propriétaire avait accepté (et pas seulement "oralement") l'arrangement, ça serait différent... mais il semblerait que ça ne soit pas le cas.

pour ce qui est des frais d'assignation, sauf jugement contraire, ils sont a la charge du demandeur, vous n'avez donc, a priori, pas a les payer
je vous suggère en tout cas de refuser de les payer tant qu'on ne vous aura pas fourni un tel "justificatif" (qui ne peut donc pas simplement être la facture du huissier)

Par **jeetendra**, le **03/09/2008** à **09:21**

bonjour, c'est pas normal ce qui vous arrive votre bonne foi est manifeste, l'huissier qui ne l'oublions pas [fluo]est mandataire de son client[/fluo] le propriétaire de l'immeuble, si il a accepté un plan d'apurement de la dette locative c'est pour le compte de son client et avec son accord au moins tacite, donc le propriétaire ne peut pas se dédire.

Quant à l'assignation en résiliation judiciaire du bail, en droit c'est au demandeur de prendre en charge l'aspect financier de la signification au locataire et à son garant, et éventuellement demander au titre de l'article 700 du NCPC son remboursement au titre des frais de justice.

Laissée à l'initiative du juge qui peut y faire droit ou non en fonction des circonstances de l'affaire, de l'équité, consignez quand meme cette somme, gardez en une trace que vous notifierez à l'huissier et à son client, courage, cordialement

Par **superve**, le **03/09/2008** à **09:36**

bonjour

Pour revenir sur ce qu'ont dit mes chers confrères :

[citation]les frais d'envoi de l'assignation sont pour moi : 118 pour informer le locataire, 166 pour la caution..[/citation]

Frais d'envoi ??? non plutôt signification je pense.

Le coût d'une signification est fixée par un décret de 1996 et tourne autour de 65 €. Ce montant est manifestement excessif.

Par contre, les montants dont vous faites état son assez proche du coût des commandements de payer les loyers, êtes vous sûr qu'il ne s'agit pas de cela ?

cela ferait :

commandement de payer les loyers
dénonciation du commandement à caution
assignation en résiliation de bail

et là, les frais sont cohérents.

Ensuite, considérant que ce sont des actes essentiels à la procédure (cf loi de 89), ils entrent dans les dépens et le juge peut décider de les mettre à votre charge.

Concernant enfin l'accord de règlement, d'après ce que je peux lire, seul vous, vous êtes engagés à régler cette somme. Si vous détenez un quelconque document de l'huissier ou de son client vous autorisant ce règlement partiel, vous êtes sauvé. Dans le cas contraire, votre engagement ne suffit pas et le bailleur peut refuser l'échéancier. Vous ne restez devoir que 153€, vous pourriez faire valoir l'accord tacite du créancier comme l'a dit jeetendra.

Aux termes du commandement qui vous a été délivré il y a quelques mois, vous aviez justement un délai de DEUX MOIS pour rattraper le retard et suivre les encours. Au delà, votre bail serait résilié de plein droit.

Vous n'avez pas régularisé les retards, le bail est résilié et l'audience ne servira qu'à constater cette résiliation.

Dernière question :

Votre fils est-il toujours locataire ? vit-il toujours dans cet appartement ?

Restant à votre disposition

Bien cordialement.

Par **tis69**, le **03/09/2008** à **16:56**

Encore merci pour tous vos renseignements :grace a vous j'ai pris contact hier avec l'ADIL où l'on m'a conseillé de voir un conciliateur de justice, ce que j'ai fait dans la foulée, le conciliateur a appelé l'huissier qui confirme ne pas avoir commis d'erreur!!! (alors que la secrétaire m'avait dit l'inverse au mois de juillet) quelle mauvaise foi...mais bon!Comme le dit Superve les frais correspondent bien au commandement de payer (locataire)au commandement de payer (caution)assignation en résiliation soit au total 273 euros.Dans sa grande générosité l'huissier me fait "cadeau" de 64? qui doivent correspondre à la signification???Donc, pour éviter le tribunal, l'huissier m'accorde de régler en 2 fois la somme de 426 euros (153? dernière traite d'arrangement et 273? de frais), il s'engage (par téléphone) à ne les encaisser qu'à une date qui me convienne (octobre et novembre)A l' aide de vos réponses je comprend que je me suis fait avoir, qu'il faut toujours demandé un écrit même si l'on pense avoir trouvé un arrangement, et surtout ne jamais faire confiance aux huissiers!!!mon fils vit toujours dans cet appartement, il est toujours locataire et ce je l'espère, si je n'ai pas d'autres surprises pour toute l' année scolaire.Je vais donc payer, demander des

écrits pour justifier les sommes demandées et stopper là cette affaire, j'en peux plus... c'est le pot de terre contre le pot de fer!merci encore à tous cordialement

Par **superve**, le **03/09/2008** à **18:02**

bonjour

je me suis renseigné pour vous aujourd'hui ;-) et le commandement de payer les loyers est bien, en toute hypothèse à la charge du locataire défaillant puisque considéré comme un acte de procédure indispensable.

Cette théorie est unanimement reprise par la doctrine.

Il n'est donc pas question de faire (ou non) confiance aux huissiers qui ne font après tout qu'appliquer la loi.

D'ailleurs de tels arrangements sur des arriérés de loyer sont extrêmement rare et prenez conscience de la chance que cet huissier (et votre créancier d'ailleurs) vous aura offert en ne poursuivant pas la procédure d'expulsion.

Je reste à votre disposition.

Bien cordialement.

Par **alterego**, le **21/06/2011** à **23:08**

Bonjour,

Au jour de votre question, vous aviez remboursé 6 mensualités sur 7.

3 mensualités de loyer de 358.50€ = 1075.50€

Votre engagement d'apurement 7 x 153€ = 1075.50€, autrement dit au bout de 7 mois vous n'aurez remboursé que le principal de la dette. Automatiquement, il en manque.

Reste dû l'ensemble des frais d'huissier, les intérêts de retard, peut être une clause pénale si ce le bail en fait état etc... Comme l'huissier se paiera avant de remettre les fonds à son mandant, vous resterez redevable de loyers et autres frais au bout des 7 mois.

Le coût d'un acte est mentionné sur chaque. Vous pouvez demander à l'huissier de vous donner le détail et le faire décoder par quelqu'un de compétent. Bonjour les surprises !

280€ ne constitueraient pas que des frais d'assignation. Avez-vous réellement reçu une assignation ? Est-elle enrôlée ?

La résiliation du bail peut être demandée malgré le paiement de la dette. Le non paiement d'un mois de loyer impayé suffit. Mais c'est plutôt rare. Certains huissiers l'utilisent pour mettre la pression sur le débiteur... pendant ce temps, il ne pense pas à autre chose.

Comme il vous l'a été rappelé plus haut, l'huissier est mandataire de son client. C'est lui et lui seul qui gère le recouvrement.

Il est normal que celui qui s'est porté caution solidaire soit assigné.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]