



Commandement de payer abusif ?

Par **Archibald121**, le **30/03/2016** à **15:16**

Bonjour à tous,

Bon je vous explique rapidement la situation, je suis un étudiant qui loue un studio et j'ai des petits problèmes financiers depuis 5-6 mois j'ai donc reçu un commandement de payer pour 3 mois de loyer vers décembre je crois, que j'ai payé dans les temps (2 mois). Donc après le mois de janvier/février ont été payé sans problème.

Bon entre temps j'ai encore eu la visite d'un huissier pour un congé à la fin du bail mais bon ça c'est pas grave je voulais partir avant.

Mais là je viens encore d'avoir la visite d'un huissier pour le mois de mars (oui je suis en retard) mais aussi le mois d'avril qui n'est éligible selon mon décompte locatif que le premier avril ?! J'allais régler ces 2 mois en même temps dans 2-3 jours quand j'allais avoir ma rentrée d'argent.

Ma question, est-ce normal de faire un commandement de payer pour 2 mois et est-ce légal d'inclure le mois d'avril dedans alors qu'il n'est même pas encore exigible ??

(Commandement le 30 mars et exigible le 1er avril).

Merci pour vos précisions.

Par **morobar**, le **30/03/2016** à **15:27**

Bonjour,

Normal c'est discutable, mais bien prémonitoire puisque de toutes façons avril n'aurait pas été payé en temps.

Par **Archibald121**, le **30/03/2016** à **15:34**

Cela dépend de ce qu'on appelle à temps, le mois d'avril exigible le 1 aurait été payé le 4 ou 5 donc en considérant qu'il y a un délai bancaire c'est dans les temps...

Mais ce qui me chiffonne c'est que si on extrapole ils peuvent déjà me demander les mois de mai et juin alors... Si on fait un commandement pour antérieurs à l'exigibilité des mois de loyer ...

Par **morobar**, le **30/03/2016** à **17:19**

[citation]donc en considérant qu'il y a un délai bancaire c'est dans les temps...[/citation]
C'est vous qui le dites.

Les dates de valeur sont votre problème et non celui de votre bailleur.

Si votre banquier est hors place, vous devez prendre vos dispositions pour que le loyer soit payé à la date convenue, et non dans les quelques jours après, ce n'est pareil que dans votre esprit.

Ceci dit que le bailleur vous fasse une pique de rappel est discutable dans l'esprit, mais ne vous porte aucun préjudice et n'est contraire à aucune loi.

Par **Archibald121**, le **30/03/2016** à **21:20**

D'accord je comprends votre point de vue mais comprenez le mien également, le propriétaire passe directement par un huissier de justice sans que l'agence ne m'ai fait aucune relance. A quoi sert l'agence ?

Et comprenez également que payer 200 euros d'actes pour 800 euros de loyer c'est un peu excessif (si vous ne trouvez pas qu'1/4 soit excessif, il est vrai qu'on ne peut pas se comprendre).

(L'acte est de 97 euros et la dénonciation de caution va bientôt arriver aussi j'imagine, la dernière fois elle était de 88 euros, le calcul est vite fait).

Par **Lag0**, le **31/03/2016** à **06:57**

Bonjour,

Un commandement de payer ne peut être fait qu'après un impayé ! Il ne peut pas être fait par anticipation ! Il faut que l'impayé soit avéré.

Il est étrange qu'un huissier se prêle au jeu ! Est-ce vraiment un commandement ?

D'autant qu'il n'y a aucun intérêt, dans votre situation, à passer par un commandement. Cette procédure n'a d'intérêt que pour le bailleur qui souhaite faire jouer la clause résolutoire du bail. Or, vous avez déjà reçu un congé, faire jouer la clause résolutoire ne ferait rien gagner au bailleur...

Par **Archibald121**, le **31/03/2016** à **09:55**

Bonjour et merci de votre réponse,

Oui c'est réellement un commandement et j'imagine que même si le congé m'a été donné le propriétaire, contre qui j'ai gagné au civil la première année de mon bail car j'ai du passer l'hiver sans chauffage du fait d'une fuite sur le radiateur principal, il souhaite me faire "chier" le plus possible si vous voyez ce que je veux dire.

Que me conseillez vous ? Comme je le rappelle j'allais régler ces 2 mois sous peu (ma mère va du coup envoyer un chèque aujourd'hui ou demain) mais la problématique est d'éviter de payer les frais de l'acte si celui ci est abusif ... Dernière question, je sens que je vais recevoir la dénonciation de la caution bientôt... Ces frais sont à ma charge aussi ? Merci

Par **Lag0**, le **31/03/2016** à **14:11**

[citation] je sens que je vais recevoir la dénonciation de la caution bientôt... [/citation]
Qu'entendez-vous par là ???

Par **Archibald121**, le **31/03/2016** à **16:16**

L'huissier pour un commandement de payer m'a fait payer par lettre ultérieure la dénonciation de ma caution locative, 88 euros en plus des 97 euros de l'acte

Par **Lag0**, le **31/03/2016** à **17:10**

[citation] la dénonciation de ma caution locative[/citation]

Encore une fois, qu'est-ce que c'est que ça ?

La caution est la personne qui se porte garant pour vous en cas d'impayés, je ne vois pas ce qu'est alors sa dénonciation ?

Par **morobar**, le **31/03/2016** à **17:32**

Il se pourrait bien que le bailleur ait engagé une procédure à l'endroit de la caution d'où signification et frais suivis.

Mais bien sur il faut que cette caution existe, surement les parents s'agissant d'un étudiant.

Par **Archibald121**, le **31/03/2016** à **18:18**

Je ne sais pas ce que c'est exactement mais des frais annexes encore. Juste pour avertir la

caution qu'il y a eu un commandement de payer et se faire de l'argent en plus. Je ne sais pas à la charge de qui sont ces frais.

Non pas de procédure à l'encontre de la caution, et non ce ne sont pas mes parents juste une personne de ma famille.

Par **morobar**, le **01/04/2016 à 17:05**

Bonjour,

[citation]Non pas de procédure à l'encontre de la caution[/citation]

Hé bien vous vous trompez.

Le bailleur a actionné la caution par commandement pour lui signifier vos retards et ses engagements à supporter vos défaillances.

Par **Archibald121**, le **01/04/2016 à 23:00**

Vous semblez bien affirmatif dans vos posts, n'est-ce pas un forum d'entraide plus qu'un tribunal ?

La dénonciation de caution semble selon moi être un devoir d'information du créancier professionnel envers la caution personne physique en cas de défaillance du débiteur principal (principe venant du code de la consommation).

Vous ne connaissez pas la nature du cautionnement donc évitez les conclusions hâtives.

Si vous êtes ici pour autre chose que de m'aider à comprendre si ce commandement de payer est réellement abusif ou si les frais liés à ce devoir d'information de la caution sont réellement à ma charge, je vous prie de passer votre chemin.