



Frais d'huissier suite à loyer impayé

Par **lolo1702**, le **12/04/2014** à **14:53**

bonjour à toutes et à tous

je loue un appartement par le biais d'une agence immobilière à laquelle je règle mon loyer tous les mois. l'année dernière j'ai eu des soucis financiers et je n'ai pas pu payer 2 loyers... le propriétaire est alors passé par un huissier pour me réclamer les montants dus... j'ai réglé ma dette à l'agence immobilière qui a ensuite prévenu l'huissier de mon règlement... mais maintenant l'agence me réclame 380 euros de frais d'huissier....

il me semblait pourtant que sauf dans le cas d'une décision de justice c'était au demandeur de régler ces frais....

pouvez vous m'apporter des précisions là-dessus et me dire exactement qui doit payer?

n'ayant plus confiance en cette agence qui me facture des frais de relance, des frais d'envoi et de traitement qui ne sont pas légaux, ainsi qu'une augmentation de charge non justifiée, celles-ci sont passées de 40 à 55 euros alors qu'après calcul j'ai 33 euros de charges réelles; soit disant que c'est le propriétaire qui a demandé cette augmentation, mais cela doit être justifié je pense, il ne peut pas augmenter les charges à sa guise....

[fluo]merci de vos réponses[/fluo]

Par **Lag0**, le **13/04/2014** à **10:04**

Bonjour,

[citation]il me semblait pourtant que sauf dans le cas d'une décision de justice c'était au demandeur de régler ces frais.... [/citation]

C'est vrai, sauf dans les cas où le recours à l'huissier est expressément prévu par la loi. Or, la loi 89-462 prévoit bien le recours à l'huissier par commandement en cas de loyers impayés.

Ceci vaut titre exécutoire comme s'il y avait bien décision de justice. C'est donc bien au

locataire de régler les frais.

Confirmation par 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. [fluo]Il est à la charge du débiteur[/fluo], (c'est-à-dire le locataire qui a une dette à régler).

[/citation]

http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CDsQFjAC&url=http%3A%2FPTN-WQ7AaWilCwAw&usg=AFQjCNHOF-6680XeMXk_RnSYRM4nJJ1NQ&bvm=bv.64542518,d.bGQ&cad=rja

Par **Lag0**, le **13/04/2014** à **10:07**

[citation]ainsi qu'une augmentation de charge non justifiée, celles ci sont passées de 40 à 55 euros alors qu'après calcul j'ai 33 euros de charges réelles; soit disant que c'est le propriétaire qui a demandé cette augmentation, mais cela doit être justifié je pense, il ne peut pas augmenter les charges à sa guise.... [/citation]

Si vous payez des provisions pour charges, celles-ci doivent être recalculées après chaque régularisation annuelle en divisant par 12 la régularisation et en tenant compte de l'éventuel budget prévisionnel (copropriété).

Donc effectivement, le bailleur ne fait pas ce qu'il veut.

A noter que s'il surestime volontairement les provisions, il devra vous rendre le trop perçu lors de la régularisation, il n'y gagne donc au final qu'une avance de trésorerie.

Par **lolo1702**, le **13/04/2014** à **11:06**

merci pour vos réponses....je voulais savoir aussi si les frais d'huissier sont libres ou s'ils sont calculés en fonction du montant de la dette?

le problème qu'il se pose aussi c'est que le montant réclamé qui avait été transmis par l'agence à l'huissier est faux car il y avait dedans des frais de relance, d'envoi et/ou de traitement qui sont illégaux....et aussi une demande de la part du propriétaire d'un dédommagement de 10% du montant pour préjudice....

Par **Lag0**, le **13/04/2014** à **11:31**

Il y a effectivement une partie des frais qui sont proportionnels à la dette.

Par **lolo1702**, le **13/04/2014** à **15:25**

c'est ce que je pensais mais après relecture de l'acte de l'huissier je n'ai pas trouvé note de leur méthode de calcul....