

Image not found or type unknown



Frais huissier par agence immobilière

Par **jordan30**, le **01/12/2017 à 18:25**

Bonjour,

J'ai 2 retards de loyer. Mon agence a fait appel à un huissier.

Un arrangement amiable à finalement était trouvé avec l'agence. Mais elle me réclame les frais d'huissier.

J'ai cherché sur le net et c'est vague.

A qui incombe les frais d'huissier?

Sur le commandement à payer il y'a déjà des frais.

Un commandement de payer ce n'est pas un titre exécutoire?

Merci pour vos réponses.

Par **goofyto8**, le **01/12/2017 à 18:54**

bonsoir,

Les frais d'huissier pour délivrer un commandement de payer sont à la charge du bailleur * et l'agence qui gère la location en répercute le montant en diminution des loyers encaissés.

** pas étonnant qu'en France, on trouve de moins en moins de propriétaires prêts à louer leurs biens.*

Par **Lag0**, le **02/12/2017 à 10:25**

Bonjour,

Contrairement à ce qui est dit dans le message précédent, les frais d'un commandement de payer pour cause de loyers impayés sont à la charge du locataire.

La règle est simple, les frais d'huissier sont toujours à la charge du créancier, sauf lorsqu'une loi prévoit cette procédure, ce qui est le cas de la loi 89-462 (article 24). Dans ce cas, la loi vaut titre exécutoire.

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]

D'ailleurs, l'ADIL le confirme bien :

[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 **goofyto8**, le **02/12/2017** à **12:52**

bonjour,

Donc l'agence qui gère la location aurait tort et ne connaîtrait pas les lois ?

et la loi dit :

"Les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier".

C'est le cas de jordan30 qui ne dispose pas d'un titre exécutoire.

Donc l'agence a raison de procéder ainsi, parce que [s]de toute façon [/s], c'est au bailleur de faire l'avance de ces frais d'huissier, puis éventuellement de demander à la justice que le

locataire soit condamné à le rembourser; mais rien ne dit que le juge prendra la décision de les mettre à la charge du locataire.

Par **Lag0**, le **02/12/2017** à **15:28**

Mais non goofyto8 !

Et je pensais avoir apporté les informations qui vont bien...

Les frais de commandement de payer, en cas de loyers impayés, sont à la charge du locataire et l'huissier se fait directement payer par le locataire. Ceci, à la seule condition que le bail comporte bien une clause résolutoire en cas d'impayés, mais c'est le cas de tous les baux que je connais.

La seule présence de cette clause au bail et l'article 24 de la loi 89-462 qui impose le commandement de payer pour la mettre en oeuvre, fait que les frais sont à la charge du débiteur (voir l'article L111-8 du Code des procédures civiles d'exécution que je vous ai cité plus haut et que j'espère vous avez lu).

L'article 24 de la loi 89-462 :

[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.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée. [/citation]

[citation]Donc l'agence qui gère la location aurait tort et ne connaîtrait pas les lois ? [/citation]
jordan30 nous dit que l'agence lui demande des frais en plus de ceux du commandement de payer (qu'il a du déjà régler à l'huissier)...

[citation]Sur le commandement à payer il y'a déjà des frais. [/citation]

Par **goofyto8**, le **02/12/2017** à **18:48**

[citation]Les frais de commandement de payer, en cas de loyers impayés, sont à la charge du locataire et l'huissier se fait directement payer par le locataire[/citation]

L'huissier se fait payer directement les loyers impayés si le locataire veut bien.

Mais si le locataire ne paye pas, je vois mal l'huissier prendre le risque de n'être payé, [s]pour son travail[/s], ni par le locataire ni par le bailleur.

Par **Lag0**, le **03/12/2017** à **11:27**

Un huissier a des possibilités pour se faire payer que les autres n'ont pas...