



## Frais d'huissier suite à commandement de payer

Par **vdante**, le **09/12/2010 à 15:44**

Bonjour,

Cet été, j'ai eut la désagréable surprise de trouver dans ma boîte au lettre plusieurs lettre de "commandement de payer" de la part d'un cabinet d'huissier: 2500€ d'impayés, 250 de frais de retard et je ne sais plus combien pour les huissiers.

Mon colocataire et moi même avons pourtant postés nos loyers mensuels en retard (raisons financières) comme suit:

Juin : loyer incomplet (la moitié)

Juillet : loyer juillet + part manquante de juin

Début août : Loyer août

Pourtant ces chèques ont tardé à être encaissés par notre agence, si bien qu'au environ du 15 août, pour leur système, nous n'avions toujours pas payé nos loyer.

J'ai tenté de contacter la personne qui s'occupe des contentieux mais elle était en vacance jusqu'au 15 septembre. J'ai donc expliqué la situation à une de ses collègue qui m'a assuré que nous étions en règles et inviter à recontacter cette personne à son retour de vacances. (pendant ce temps l'huissier à continuer son chemin et s'est rendu jusque chez nos garants pour leur réclamer la somme déjà réglé). J'ai contacté le cabinet de recouvrement mais ils m'ont expliqué qu'ils ne pouvaient rien arrêté sans ordre de leur mandataire (évidemment en vacances).

SEPTEMBRE: sur la quittance de loyer, on nous facture des frais s'élevant à 10% de la somme soit disant "non payée" (juin juillet aout). Nous payons, à contre cœur, étant donné que malgré un vrai retard dans nos paiement (juin juillet), nous aurions dut être à jour début aout.

La personne des contentieux, de retour de vacances, m'explique qu'elle est obligée de nous appliquer ces frais car nous étions en retard de toutes façons.

Ils m'auraient soit disant envoyé des emails pour m'alerter de notre retard et je n'aurais pas répondu (bien sûr puisque je n'ai jamais rien reçu).

Fin de l'histoire jusqu'à aujourd'hui, quittance de loyer ou l'on nous réclame 400€ de frais d'huissiers!

Est-ce légale? Quelle démarche puis entreprendre pour contester tout ou partie de ces frais.

Par **Domil**, le **09/12/2010** à **16:05**

Un bailleur n'a pas le droit de faire payer des frais de retard, la loi l'interdit expressément. Exigez le remboursement de cette somme.

**Article 4 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989**

*Est réputée non écrite toute clause :*

[...]

*i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ; [...]*

*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 ;*

Pour le commandement de payer ... c'est pour ça qu'il ne faut pas payer par chèque (car il suffit que le bailleur dise ne pas l'avoir reçu que ce soit vrai ou non), payez par virement ponctuel.

Quant aux frais de 400 euros, pour un commandement de payer, c'est, amha, non conforme aux tarifs réglementés des huissiers.

Si vous arrivez à vous y retrouver (allez jusqu'en bas, pour voir les exemples), calculez vous-mêmes les frais

[http://www.conso.net/bases/5\\_vos\\_droits/1\\_conseils/conseil\\_725\\_fj100-tarifs\\_huissiers\\_i.pdf](http://www.conso.net/bases/5_vos_droits/1_conseils/conseil_725_fj100-tarifs_huissiers_i.pdf)  
ou téléphonez à l'ADIL

Par **vdante**, le **09/12/2010** à **17:50**

Bonjour et merci pour votre réponse!

Je ne suis pas certain de bien comprendre, cette "clause pénal" qui représente 10% de la somme due est inscrite au bail, vous me dites qu'elle n'est pas légale?

J'ai appelé cette personne responsable des contentieux, qui m'a expliquée que ces 400€ représentent les frais de déplacement des huissiers qui sont allés voir nos garants en province (3 fois).

Quelques informations en plus:

31 juillet : Selon cette personne: huissiers mandatés à cette date, pour une somme qui correspondt aux loyer de Juin - Juillet ET AOUT (habituellement due au 01/08)

09 aout (approx): Chèques encaissés

16 aout (approx):Premier commandement de payé reçu, cen'est qu'à ce moment que nous apprenons l'existence de cette procédure.

Dans les jours qui suivent je tente de la contacter sans succès (vacances): personnes ne peut dire aux huissiers que nous sommes en règles

15 septembre: retour de vacances de cette personne, fin de la démarche.

Concrètement, on me demande de payer des déplacements injustifiés car nous étions en règles!

Qu'en pensez vous?

Par **Domil**, le **09/12/2010 à 18:03**

[citation]Je ne suis pas certain de bien comprendre, cette "clause pénal" qui représente 10% de la somme due est inscrite au bail, vous me dites qu'elle n'est pas légale? [/citation]

Pour aller plus avant sur la question : même si on considère que la clause pénale n'est pas une amende et qu'elle est licite dans un contrat de bail, on peut exiger le remboursement en disant au bailleur que selon la Recommandation n°00-01 de la commission des clauses abusives et l'article 1152 du code civil, vous allez porter en justice le litige (tribunal d'instance sans avocat), surtout que vous étiez en règle et qu'on vous fait supporter la charge d'un commandement de payer alors que vous n'aviez plus aucun retard de loyer.

**Recommandation n°00-01 complétant la recommandation n° 80-04 concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation (BOCCRF du 22/06/2000)**

*32. Considérant que tous les contrats comportent, à la charge exclusive du locataire, des clauses pénales (dépôt de garantie acquis au bailleur, indemnité d'occupation de deux à trois fois le loyer quotidien ...) en cas d'inexécution d'une des clauses du bail ou de retard dans le paiement du loyer; que de telles clauses, compte tenu de l'absence de réciprocité en cas de manquement du bailleur, sont source de déséquilibre contractuel au détriment du consommateur ;*

**Article 1152 du code civil**

*Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte, ni moindre.*

*Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire sera réputée non écrite.*