



Commandement de payer -Régularisation charges

Par **antimoine**, le **06/12/2013 à 14:40**

Bonjour,

Je crois savoir, mais j'ai un doute, qu'une procédure en commandement de payer (et visant la clause résolutoire) ne concernerait que le loyer et les provisions de charges, sommes payées à échéances connues d'avance. Par contre, cette procédure pour obtenir le paiement de régularisations de charges serait abusive. S'agit-il d'une interprétation correcte de l'article 24 de la loi n°89-462 ?

Merci pour vos avis

Par **Philp34**, le **06/12/2013 à 15:12**

Si je puis vous être utile....

Bonjour,

Je ne vois pas dans votre récit en quoi la procédure s'agissant d'un commandement à payer portant sur des impayés de loyer/et ou charges instruit par voie d'huissier serait abusive d'autant qu'elle est conforme précisément à l'article que vous invoquez.

Salutations.

Par **antimoine**, le **06/12/2013 à 16:39**

Bonjour,

L'article invoqué précise qu'il s'agit de "défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus". Il y a bien des "termes convenus" pour le loyer et les provisions de charges (le 5 du mois en ce qui me concerne), mais rien de tel pour les régularisations de charges (le bailleur nous adresse des avis quand bon lui semble). Il me semble par ailleurs avoir entendu des commentaires (si ma mémoire ne me trahit pas) d'un avocat allant dans mon sens. Cela, bien entendu, sans préjuger du bien-fondé ou non de la régularisation.

C'est un petit détail qui peut avoir son importance.

Merci de prêter attention à cette question.

Cordialement

Par **Philp34**, le **07/12/2013** à **06:59**

Bonjour,

Vous recherchez précisément si une procédure visant la clause résolutoire d'un bail est abusive au sens de l'article 24 de la loi no 89-462 qui entend que peut être engagée une procédure en commandement de payer prévoyant la résiliation de celui-ci en cas de défaut de paiement du loyer ou charges aux termes convenus, qu'il en est ainsi pour vous alors que votre bailleur vous présente des avis quand bon lui semble et ce, bien que les paiements des charges au contrat soient prévus le 5 de chaque mois

Je vous explicite donc que si le Législateur fait un distinguo entre les charges dites locatives dont le paiement s'effectue dans les délais convenus inscrits au bail comme visés à l'article 24 de la Loi précitée et celles dites récupérables qui sont des dépenses justifiées du bailleur au logement, il n'en demeure pas moins qu'elles sont en partie des charges locatives elles-mêmes et dès lors payables aux termes convenus.

J'espère avoir répondu à votre attente qui confirmerait votre pensée.

Salutations

Par **antimoine**, le **07/12/2013** à **14:15**

Bonjour,

Désolé, mais je ne comprends rien. Certes, il y a des travaux d'entretien qui sont à la seule charge du locataire (comme les joints de robinets, par exemple) et qu'il assume sans intervention du bailleur. Nous ne parlons pas de cela, mais uniquement des charges locatives "*récupérables*" au sens de l'article 23 loi n°89-462 et décrets 87-712 et 713. On doit alors distinguer les [s]provisions[/s] de charges, payables à termes convenus et les [s]régularisations [/s]"*au moins annuelles*" (payables ou remboursables le cas échéant).

Même dans l'hypothèse où cette régularisation est due, le bailleur peut-il légalement recourir au commandement de payer, au lieu d'une assignation classique, voilà la question. Dans vos explications, je trouve une certaine confusion entre "provisions" et "régularisations". Et finalement, vous semblez vous ranger à mon avis, contrairement à votre première analyse. Je reste donc perplexe.

J'aurais souhaité un avis plus convaincant, par exemple en rapportant des cas similaires ou en citant la jurisprudence.

Par ailleurs, le droit requiert une certaine rigueur. Et c'est un peu aller vite en besogne que de se demander "*si une procédure est abusive au sens de l'article 24 de la loi 89-462*". Le mot "*abusif*" ne figure pas dans cet article !

Merci quand même d'avoir prêté attention à cette question
Cordialement

[fluo]au vu de vos exigences, je pense que vous devriez consulter un avocat qui en tant que praticien du droit devrait avoir la rigueur que vous exigez.

[/fluo]

Par **Philp34**, le **07/12/2013** à **14:46**

Bonjour,

Charges récupérables :

Les charges récupérables correspondent à la partie des charges de copropriété payées par le propriétaire au syndic de copropriété qui sont récupérables auprès du locataire.

Charges locatives :

Les charges locatives sont les charges liées à la location, payées par le locataire au propriétaire. Elles sont composées d'une part des charges récupérables auxquelles on ajoute, le cas échéant, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la suite comme je crains de vous paraître brouillon ou manquer de rigueur, je vous laisse le soin de chercher ailleurs.

Ailleurs = dans le site,

mais aussi,

Ailleurs = hors du site.

Salutations.

Par **antimoine**, le **07/12/2013** à **20:52**

Bonsoir,

Qui donc a ajouté ce commentaire à mon message :

[fluo]au vu de vos exigences, je pense que vous devriez consulter un avocat qui en tant que praticien du droit devrait avoir la rigueur que vous exigez[/fluo].

Est-ce à dire que les intervenants sur le forum pourraient dire n'importe quoi ?

Bien entendu, je n'attends pas des échanges entre nous l'équivalent d'une consultation. Mais simplement bénéficier soit des connaissances bien établies, soit de l'expérience des uns ou des autres.

Cordialement.

P.S. s'il s'agit de l'intervention d'un modérateur, il devrait se signaler en tant que tel. Ce qui ne changerait toutefois rien à mon propos.

Par **antimoine**, le **07/12/2013** à **21:41**

A l'attention de Phil34

Nous ne sommes pas sur la même longueur d'onde. Vous êtes dans l'optique du copropriétaire qui loue son appartement. Les distinctions que vous faites entre charges

locatives et récupérables sont peut être utiles dans les relations copro / syndic. Vous disiez que le législateur faisait cette distinction, ça m'intéressait de voir les textes correspondants. Par contre, pour le locataire, suivant les textes que j'ai signalés, *il n'y a que des charges locatives, dont certaines sont récupérables et d'autres pas*. La définition que vous indiquez pour ces charges locatives ne me paraît donc pas exacte. Par ailleurs, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères que vous évoquez fait partie de la liste des *charges récupérables* du décret 87-713. Elle ne vient pas s'y *ajouter*, elle en fait partie intégrante. Cela étant, on ne va pas se fâcher pour des questions de sémantique, bien qu'utiles et parfois indispensables, voire exigeantes, si on veut bien se comprendre et parler de la même chose pour éviter d'avoir l'air brouillon. Mais mon questionnement initial n'était pas là, on s'en souvient, c'était à propos du commandement de payer...
Bon week end.
Cordialement