



Commandement de payer huissier

Par **ilannom**, le **19/10/2011** à **12:49**

Bonjour,

Je suis locataire du même appartement depuis plus de 3 ans.

J'ai reçu le 13/10/2011 l'avis de passage d'un huissier de justice à mon domicile, mandaté par mon propriétaire. L'huissier, réclame l'équivalent de 2 mois de loyer + taxe ordure ménagère (sur 3 ans).

Nous sommes en litige depuis quelques mois au sujet de ces taxes d'ordure ménagère. Ce qui me surprend, c'est que l'huissier réclame le loyer du mois de septembre ainsi que celui d'octobre sachant qu'il se déplace le 13 du mois pour réclamer le loyer du mois en cours alors que j'ai envoyé le chèque du loyer de septembre le 26/09. Toutefois, il n'a toujours pas été encaissé ; Hors, je n'ai été averti d'aucune manière par l'agence immobilière pour me signifier qu'ils n'avaient pas reçu ce chèque.

Concernant le litige, l'agence immobilière m'a réclamé d'un coup trois années de taxe ménagère. Je leur ai répondu par courrier avec AR que je n'étais pas tenu de payer une taxe imputée au propriétaire mais que nous pouvions régulariser les charges locatives conformément à la Loi du 6 juillet 89 (article 23). J'ai également demandé le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition de celles-ci entre les locataires.

Bien évidemment, je n'ai jamais rien reçu de tel. J'ai alors suspendu le paiement de mon loyer par prélèvement automatique et je le règle depuis par chèque en attendant de régulariser cette situation.

Aujourd'hui, je suis totalement perdu. Les frais d'huissier s'élèvent à 155 €. J'ai le chèque du loyer de septembre perdu dans la nature et un huissier qui me réclame des sous sans vérifier

que l'agence immobilière a respecté les procédures et surtout la loi !

Que faire ?

J'essaie de contacter l'agence, sans succès afin qu'il me renvoie le chèque ou qu'il certifie ne jamais l'encaisser après réception. Et je pense payer l'huissier.

Mais va-t-il revenir tous les 13 du mois ?

Merci pour vos conseils

Par **mimi493**, le **19/10/2011 à 14:18**

Payer le loyer de septembre le 26/09 c'est déjà un problème. N'avoir aucune preuve d'envoi du chèque aussi

Payer celui d'octobre le 13/10 est aussi un problème

Vous devez payer le loyer en début de mois (si le bail n'indique aucune date de paiement, le bailleur doit avoir le loyer le 1er donc vous devez l'envoyer quelques jours avant)

A priori, vous avez donc bien deux mois de loyers non payés donc l'un avec un retard de plus d'un mois, le commandement de payer est logique.

Concernant les charges, la TEOM est due, y compris séparément, si elle n'est pas incluse dans les charges mensuelles (ce qui est le cas en général puisque les charges mensuelles sont les charges récupérables de la copro).

Bref, payez et ensuite, LRAR au bailleur (et non à l'agence), le mettant en demeure de régulariser les charges, de produire les comptes de la copro justifiant le paiement, qu'à défaut, vous l'assignerez en justice

Par **cocotte1003**, le **19/10/2011 à 15:12**

Bonjour, par la même occasion, demandez à votre bailleur un RIB pour lui verser le loyer, cela évitera qu'il se perde et que vous vous retrouviez face à un huissier et des frais, cordialement

Par **ilannom**, le **19/10/2011 à 16:04**

Lorsque le loyer était prélevé automatiquement sur notre compte, cela avait lieu le 12 du mois. Je n'ai plus de contact avec l'agence. A ce jour, ils ne répondent ni à mes appels ni à mes courriers. Impossible de parler au service compta pour avoir un RIB ou savoir ce que mon dernier chèque est devenu.

Tout cela a commencé lors d'un dégât des eaux survenu en mai 2010 lors duquel le parquet et les murs ont été endommagés. Mon assurance a pris en charge le dégât des eaux des murs. Le bailleur était censé prendre en charge les réparations du sol. A partir du moment où j'ai réclamé auprès de l'agence la remise en état du sol, en décembre 2010, j'ai essuyé un

refus de leur part, reçu trois années de taxe ménagère et plus de contact avec eux.
J'ai essayé de contacter directement le propriétaire sans succès.
J'avais pourtant reçu a la demande de l'agence, 2 entreprise de travaux afin d'effectuer un devis pour les dégâts du sol.J'ai à chaque fois du pauser une demi journée de congés afin de pouvoir les accueillir lors de leur disponibilité. A ce jour, je n'ai vu aucun devis ni aucune réparation arriver.
Merci pour vos réponses.
Je vais suivre vos recommandations à la lettre. Mais je trouve scandaleux que les locataires soit démunis juridiquement face à des bailleurs peu scrupuleux

Par **mimi493**, le **19/10/2011 à 16:20**

Démunis, non, il ne faut pas exagérer, il y a des moyens de droit dont vous n'avez pas usé

Par **ilannom**, le **19/10/2011 à 17:08**

que faire pour exiger la réparation des dégâts ?
j'ai le rapport de mon expert,et une attestation d'une des 2 société de travaux venu effectuer une devis sur le dégât du sol....

Par **mimi493**, le **19/10/2011 à 17:12**

LRAR de mise en demeure au bailleur, qu'à défaut vous l'assignerez en justice