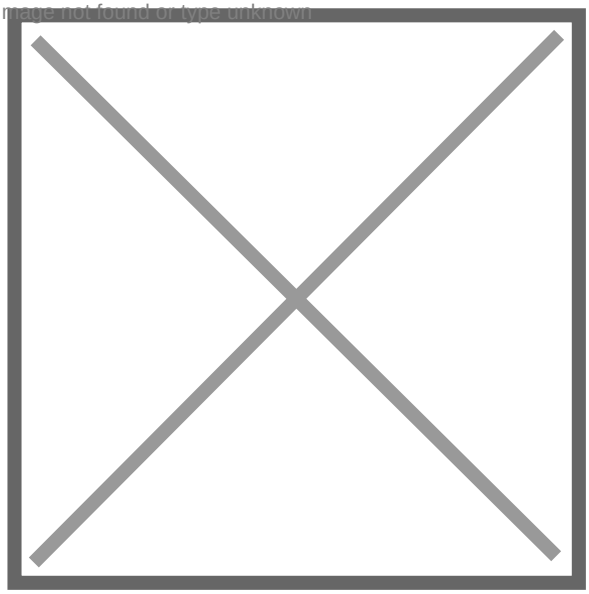
Image not found or type unknown



Commandement de payer suite à loyer impayé

Par **stef61**, le **09/10/2011** à **14:49**

Bonjour,
Suite à un litige concernant des réparations à effectuer par mon bailleur (demandes effectuées depuis plusieurs mois), j'ai délibérément omis d'envoyer le reglement de mon loyer du mois d'Aout.
La réaction ne s'est pas fait attendre, puisque j'ai reçu 3 courriers me demandant de régulariser.
Il m'a fallu plusieurs emails, un courrier en recommandé (toujours sans réponse)et près de 10 appels téléphoniques afin de pouvoir enfin obtenir la réparation.
A noter que je ne refuse pas de régler mon loyer, étant donné que mes deux derniers règlement sont d'un montant supérieur à mon loyer afin de regler ma dette.
La surprise fut grande quand j'ai reçu un commandement de payer de la part d'un huissier (par simple courrier).
Il me semble que mon bailleur aurait dû m'en informer avec l'envoi d'une mise en demeure de payer en recommandé avec accusé de reception.
Quels recours puis je avoir?
Est ce bien normal de la part d'un bailleur social?
Le fait que contrairement à la plupart de mes voisins je sois salarié et règle mon loyer en temps et en heure à t'il pû influer sur leur décision?
Merci de vos réponses,
Cordialement

Par **mimi493**, le **09/10/2011** à **15:02**

[citation]Il me semble que mon bailleur aurait dû m'en informer avec l'envoi d'une mise en demeure de payer en recommandé avec accusé de reception.[/citation] non

[citation]Quels recours puis je avoir?[/citation] aucun, vous n'avez aucun droit de ne pas payer votre loyer, sauf si un juge vous y a autorisé ou que le logement soit devenu inhabitable et que vous soyez aller vivre ailleurs

[citation]Est ce bien normal de la part d'un bailleur social? [/citation] oui car il doit ne pas laisser trainer, ça pourrait lui être reproché et plus vite il envoie le commandement de payer visant la clause résolutoire au bail, plus vite, les moyens d'aide sociale peuvent se mettre en place

[citation]Le fait que contrairement à la plupart de mes voisins je sois salarié et règle mon loyer en temps et en heure à t'il pû influer sur leur décision?[/citation] non, mais dans votre cas, puisque vous avez les moyens de payer, le non paiement du loyer relève de la mauvaise foi.

Par **stef61**, le **09/10/2011** à **17:22**

Merci de votre réponse.
Puisque mon bailleur a tout les droits y compris celui de laisser trainer des travaux dont je paie les charges, je réglerai mon dû.
Cependant étant donné leur gout pour les voies légales et non amiables, et suite aux problèmes d'humidité de l'ensemble des logements (plafonds percés et rongés par l'humidité sur des logements qui ont 6 ans), je pense que la création d'un collectif, et la remise du dossier au tribunal sera la meilleure des réponses à leur fournir.

Par **mimi493**, le **10/10/2011** à **00:50**

Le bailleur n'a pas le droit de laisser trainer, à vous, d'abord par LRAR de mise en demeure d'exiger les travaux, puis si rien ne se fait, la justice
Mais vous ne pouvez vous faire justice vous-même en ne payant pas le loyer.

Se fondant sur le rapport d'expertise de la compagnie d'assurance et le constat du directeur des services techniques de la commune qui concordaient et démontraient que l'humidité était liée à un défaut d'étanchéité et à la vétusté du bien, le juge a considéré que ce désordre rendait le logement insalubre. Il a souligné que le bailleur, condamné à indemniser le locataire à ce titre, ne pouvait s'exonérer de sa responsabilité en faisant valoir un défaut de chauffage et de ventilation imputables au preneur dans la mesure où le fonctionnement de la chaudière et des radiateurs était défectueux et que le locataire avait dû recourir à un chauffage d'appoint. Il a ainsi affirmé qu'il ne pouvait lui être fait grief de ne pas aérer des lieux non chauffés (**CA Paris : 10.03.05**).

Par **stef61**, le **10/10/2011** à **06:47**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci pour l'info.
A la base je souhaitais juste les faire réagir en envoyant mon reglement avec 3 semaines de retard.
Au final, et grace à l'amabilité extraordinaire de mon interlocutrice j'ai poussé le bouchon un peu plus loin, sans doute n'aurais-je pas dû.
En tout cas le fait qu'un organisme de cet empleur de réponde pas à un courrier envoyé en recommandé est franchement inadmissible.
Surtout lorsque cette chère interlocutrice vous annonce qu'elle n'a pas eu le courrier, mais a bien encaissé le chèque qui l'accompagnait...

Une dernière question est en suspend: Qu'en est t'il des frais d'huissier?
D'après mes sources ils sont à la charge du demandeur (bailleur), qu'en est t'il?

Par **mimi493**, le **10/10/2011** à **09:08**

Les frais d'huissier sont à votre charge car lorsqu'un acte d'huissier est rendu obligatoire par la loi, c'est à la charge du débiteur (la loi de 89 contraint le bailleur à envoyer un commandement de payer par huissier pour la clause résolutoire)

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés