



commandement de payer huissier

Par **ilannom**, le 19/10/2011 à 12:52

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 ordures ménagères (sur 3 ans).

Nous sommes en litige depuis quelques mois au sujet de ces taxes d'ordures ménagères. 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 taxes ménagères. 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 **youris**, le 19/10/2011 à 14:09

bjr,

la TEOM est une charge récupérable sur présentation d'un justificatif.

ce que doit savoir l'agence.

je pense mais je suis vicieux que l'agence sachant que vous avez raison pour la TEOM essaie de prouver un défaut de paiement de votre loyer et ainsi vous mettre dans l'embarras. ce que je ferais, j'irais directement payer à l'agence le loyer de septembre et ferais opposition pour le chèque "perdu".

quant à l'huissier ce n'est pas à vous de le payer mais à celui qui l'a fait intervenir.

contactez l' ADIL de votre département.

cdt

Par **ilannom**, le **20/10/2011** à **17:41**

Bonjour,

merci pour votre réponse.

J'essaie de joindre en vain l'agence afin d'obtenir leur RIB et de payer le loyer par virement.

Toutefois, ils doivent me fournir un avis de désistement sur le chèque de septembre.

je pense aussi que l'agence a volontairement égaré mon chèque car jusque la,tous mes précédents chèques sont bien arrivés et ont été encaissés.

Donc vous pensez que je paye les 2 loyers à l'agence mais pas à l'huissier ??

Il me semblait aussi que je ne devais pas m'acquitter des frais d'huissier excepté en cas d'injonction du tribunal...ce qui n'est pas le cas.

Par **Domil**, le **20/10/2011** à **22:41**

[citation]Il me semblait aussi que je ne devais pas m'acquitter des frais d'huissier excepté en cas d'injonction du tribunal...ce qui n'est pas le cas.[/citation] les frais d'acte d'huissier sont à la charge du créancier SAUF pour les actes rendus obligatoires par la loi où là ils sont à la charge du débiteur. Or la loi rend obligatoire le commandement de payer par huissier pour viser la clause résolutoire, donc c'est à votre charge

[citation]Je pense aussi que l'agence a volontairement égaré mon chèque car jusque la,tous mes précédents chèques sont bien arrivés et ont été encaissés.[/citation] hélas courant mais vous ne pourrez pas le prouver

[citation]Donc vous pensez que je paye les 2 loyers à l'agence mais pas à l'huissier ??

[/citation] vous payez ce que vous devez à l'huissier + les frais

Par **ilannom**, le **24/10/2011** à **12:18**

Bonjour,

merci pour vos réponses.

J'ai réussi à récupérer le RIB de l'agence qui s'engage à m'envoyer une lettre de désistement

pour le chèque "disparu".

Dès réception de ceci, je réglerai malheureusement tout à l'huissier sans oublier de réclamer les justificatifs de la TEOM.

Les frais d'huissiers sont ma punition de ne pas avoir pris mes précautions sachant que j'avais déjà à faire avec une agence malhonnête. Avec le recul, je suis même surpris qu'il ne m'ait pas fait le coup plus tôt.

cordialement

Par **Domil**, le **24/10/2011** à **12:25**

A noter que selon une réponse ministérielle, les frais de roles (taxe locale à 8%) et la TVA sur cette taxe, qui sont ajoutés à la TEOM sur l'avis de taxe foncière, ne sont pas récupérables sur le locataire