



Courrier recommandé avec ar réexpédié par le propriétaire

Par **Pollux39**, le **22/04/2025 à 13:06**

Bonjour

Mon problème est trop long à expliquer mais nous avons envoyé par recommandé avec ar notre congé et nos clés car nous étions dans une maison insalubre.

Seulement il a fait réexpédier le courrier.

Du coup notre bail continue ?

Que faire ?

Merci

Par **Pierrepaulejean**, le **22/04/2025 à 14:52**

bonjour

qui a statué sur cette insalubrité?

un service d'hygiène?

Par **Pollux39**, le **22/04/2025 à 15:02**

Bonjour

On a eu une policière municipale envoyée par le maire et l'ARS a dit que son rapport servait de certificat d'insalubrité.

Le procès a été tronqué, on avait 18 pièces à notre dossier et une commissaire de justice est

venue contrôler la température.

Il n'y a aucune aération dans ce logement donc normalement le propriétaire n'a pas le droit de louer.

De plus notre bailleur est aussi huissier donc a-t-il le droit de nous envoyer des commandements de payer car nos loyers étaient bloqués par notre avocat ? dans ce cas il est juge et partie.

Nous n'avons pas reçu de mise en demeure sauf une sorte de quittance notée mise en demeure sous 48 h.

Par **youris**, le **22/04/2025 à 16:07**

bonjour,

que voulez-vous vous dire en indiquant que le procès a été tronqué ? vous avez perdu votre procès ?

l'état des lieux de sortie a-t-il été fait ?

je doute qu'une policière municipale soit compétente pour juger de la salubrité ou de la décence d'un logement ?

un avocat n'a pas le pouvoir de bloquer le paiement de loyers dus par un locataire, si vous n'avez pas payé vos loyers, le bailleur a le droit de vous envoyer un commandement de payer par un commissaire de justice.

salutations

Par **Pollux39**, le **22/04/2025 à 17:22**

Bonjour

Pas perdu car il faut faire venir un autre expert mais judiciaire mais nous arrêtons car nous ne pouvons pas payer indéfiniment nos loyers et les frais d'avocat...

Les loyers étaient bloqués pas de souci pour les payer mais on n'a pas reçu de mise en demeure seulement un commandement de payer envoyé par notre bailleur qui est aussi huissier.

Par **janus2fr**, le **23/04/2025 à 07:19**

[quote]

Seulement il a fait réexpédier le courrier.

[/quote]

Bonjour,

Qu'entendez-vous par là ?

Par **Pollux39**, le **23/04/2025 à 08:22**

Bonjour

Notre bailleur est aussi huissier.

A t-il le droit de nous envoyer un commandement de payer sans mise en demeure de 10 jours ?

Ne doit-il pas prendre un autre huissier ? Car il ne peut pas être jugé et partie normalement

Par **Pollux39**, le **23/04/2025 à 08:23**

En fait il n'a pas refusé le recommandé enfin pas encore mais l'a fait réexpédié à l'adresse de son choix

Par **Pierrepauljean**, le **23/04/2025 à 09:34**

je suppose qu'il s'agit d'un ordre de réexpédition déposé à la poste

avez vous écrit à l'adresse de l'étude ou à son adresse personnelle ?

Par **Pollux39**, le **23/04/2025 à 09:56**

Bonjour

On l'a envoyée à son adresse habituelle mais il a changé d'adresse au 15 mars, il habite à 800m.

On ne savait pas.

Sommes-nous obligés d'aller chercher l'original du commandement de payer ?

Par **Pollux39**, le **23/04/2025 à 09:59**

Et a-t-il le droit en tant que bailleur d'envoyer un commandement sans mise en demeure ?

Par **janus2fr**, le **23/04/2025 à 10:41**

Bonjour,

Le commandement de payer est prévu par l'article 24 de la loi 89-462, cet article ne parle pas de mise en demeure préalable.

Par **LePapeDesEscargots**, le **23/04/2025 à 11:23**

Bonjour,

Un conflit d'intérêts me semble possible si par exemple il vous facture un acte qu'il a lui-même rédigé.

[Article 2 du décret n° 2023-1296 du 28 décembre 2023](#)

[quote]

Officier public et ministériel, le commissaire de justice conserve en toutes circonstances la plus stricte indépendance dans l'exercice de ses missions d'auxiliaire de justice, afin de garantir l'impartialité subjective et objective qui est le fondement de la confiance qu'on lui porte.

Il s'interdit tout conflit d'intérêts et prend toutes mesures nécessaires pour le prévenir ou le faire cesser.

En cas de doute, il s'abstient ou en réfère au président de la chambre régionale ou interrégionale dont il relève.[/quote]

Par **Pollux39**, le **23/04/2025 à 11:41**

Bonjour

Merci mais je ne comprends pas la réponse.

Par **LePapeDesEscargots**, le **23/04/2025 à 11:46**

La réponse concerne votre question :

[quote]

Ne doit-il pas prendre un autre huissier ? Car il ne peut pas être jugé et partie normalement'

[/quote]

Par **Pollux39**, le **23/04/2025 à 12:01**

Donc il peut me l'envoyer en étant mon bailleur ?

Par **LePapeDesEscargots**, le **23/04/2025 à 12:31**

Je ne vois rien qui l'empêche, dans la mesure où cet acte ne vous est pas facturé.

Vous pouvez probablement, grâce à une jurisprudence constante, ne pas respecter le préavis si le logement est insalubre ou indécent.

Je reste toutefois surpris par l'envoi simultané du congé et des clés sans communication avec votre bailleur, a priori sans état des lieux établi.

Par **Pollux39**, le **23/04/2025 à 12:39**

On a 156 euros de frais

Avec le bailleur on ne peut avoir aucun contact

Depuis le début ils sont hors la loi mais ils ont tous les droits, ils connaissent le préfet, l'A.R.S, le maire etc...

Avec 18 pièces au dossier, expertises etc... on n'a pas eu de dommages et intérêts alors qu'on a perdu des meubles, vêtements etc...

On a vécu dans la moisissure et l'humidité donc on comprend pourquoi le juge ne parle même pas tout ça mais juste des travaux à faire.

C'est une honte la justice française

Par **Pierrepaulejean**, le **23/04/2025 à 13:14**

vous pouvez contacter une association de locataires pour vous assister

Par **Pollux39**, le **23/04/2025 à 13:17**

Merci
C'est ADIL ?

Par **youris**, le **23/04/2025 à 16:08**

je comprends que vous avez des loyers impayés et que votre bailleur-commissaire de justice vous envoie un commandement de payer, c'est la procédure normale.

je ne vois pas ou votre bailleur serait hors la loi, le locataire ne peut pas par "représailles" cesser de payer ses loyers surtout que selon votre message, vous avez perdu votre procès.

Par **Pollux39**, le **23/04/2025 à 16:35**

Le problème est qu'on ne peut pas continuer le procès.

Mon bailleur est aussi huissier il ne devrait pas être jugé et partie normalement.

En plus il prend des frais.

Notre loyer est payé de toute façon et il se permet de nous faire envoyer une lettre du préfet qui nous demande de les payer.

Que vient faire le Préfet là dedans

Par **youris**, le **23/04/2025 à 16:46**

il vous a déjà été répondu que le bailleur peut également être commissaire de justice. Dans votre cas, j'ai compris qu'il y a déjà eu un jugement qui vous est défavorable. Un commissaire de justice se fait payer pour le travail qu'il effectue.

un préfet n'intervient pas pour demander de payer les loyers, il peut intervenir dans le cadre d'une expulsion qui requiert le concours de la force publique.

Par **Pollux39**, le **23/04/2025 à 16:57**

Merci mais il m'a été aussi répondu qu'il ne devait pas prendre de frais

Par **youris**, le **23/04/2025 à 17:25**

il faut poser la question à celui qui vous a donné ce renseignement, dès l'instant où il y a un jugement valant titre exécutoire et que ce jugement requiert l'intervention d'un commissaire de justice, les frais sont, en principe, à la charge de la partie perdante.

Par **Pollux39**, le **23/04/2025 à 17:37**

Il n'y a pas eu de jugement à titre exécutoire.

Juste qu'il fallait faire intervenir un 3ème expert qui est envoyé par le juge. Mais ne pouvant pas continuer à payer les loyers u que nous ne sommes plus dans le logement, nous arrêtons la procédure .

Par **LePapeDesEscargots**, le **23/04/2025 à 20:02**

Je vais clarifier mes propos.

En vous facturant son intervention (commandement de payer), votre bailleur, qui est également commissaire de justice, commet probablement une faute déontologique (conflit d'intérêts).

Cette 'faute' ne vous exonère pas de payer ces frais, qui auraient été identiques si ils avaient été facturés par un autre commissaire de justice.