



Commandement de payer en étant déjà mis en demeure?

Par **remi3131**, le **26/09/2008** à **12:14**

Bonjour
je suis locataire d'un appartement, et je suis en litige avec mon agence immobilière pour obtenir de leur part la réparation d'une porte qui est cassé et donc qui peut être ouverte par n'importe qui.
En juillet 2008 j'ai donc envoyé une lettre recommandée à l'agence pour dire que je suspendais mes paiements de loyers jusqu'à réparation de la porte.
Le temps passe et rien ne change, jusqu'au 12 septembre ou je suis mis en demeure par l'agence de payer les trois loyers du mois de juillet, août et septembre dans un délai de 8 jours.
M'étant renseigné entre temps, j'ai appris que je ne pouvais pas de mon propre chef suspendre le paiement de mes loyers... j'ai donc régulariser ma situation le 19 septembre par recommandée avec AR donc toujours dans le délai imparti.
Seulement parallèlement à ça je reçois le 18 septembre un avis de passage d'un huissier de justice qui me notifie un commandement de payer les trois loyers (fait le 18 septembre donc toujours pendant le délai autorisé par la mise en demeure).
Ce commandement est fait à la demande du propriétaire directement, donc je me demande pourquoi je traite normalement avec l'agence et que là en parallèle le propriétaire court circuite l'agence pour m'ordonner le paiement.
De là, j'ai renvoyé à l'huissier un courrier recommandé avec AR pour dire que j'ai déjà payé la somme dans le délai imparti par l'agence.
Cependant j'ai reçu un nouveau courrier de l'agence hier me réclamant les frais d'actes d'huissier de 133€.
Que dois je faire? est normal de faire deux procédures en même temps? pourquoi le propriétaire court circuite l'agence, puis finalement c'est l'agence qui réclame des frais d'huissier alors que l'huissier a été envoyé par le propriétaire??
Je rajoute que sur la mise en demeure de l'agence il note "à défaut de régularisation dans les 8 jours nous nous verrons dans l'obligation de confier l'affaire à un huissier de justice". Je paye dans les huit jours et ils me réclament des frais d'huissier!
Merci de votre aide, je commence vraiment à ne plus savoir où j'en suis
merci

Par **superve**, le **26/09/2008** à **21:52**

Bonjour
alors dans le désordre :
Votre propriétaire est le seul requérant, l'agence est son mandataire qui a elle même donné mandat à l'huissier, l'huissier agit sous les ordres de l'agence pour le compte de votre proprio, seul le nom de ce dernier peut apparaître sur l'acte.
Cela ne signifie nullement qu'il a court-circuité l'agence.
Ensuite, vous indiquez avoir payé le 18 et l'acte vous est délivré le 19, l'agence n'avait donc pas reçu votre règlement.
Contrairement au commandement de payer, la mise en demeure n'est pas un préalable indispensable, elle ne vous est pas facturée et à quelle date a-t-elle été envoyée, peut être a-t-elle mis quelques jours à vous parvenir.
Aux termes de la loi du 06/07/89 les frais de recouvrement des loyers sont à la charge du locataire défaillant, vous devez donc payer le coût du commandement, en toute hypothèse.
Bien cordialement.