Image not found or type unknown

Congé du bail sans LR/AR

Par **fabifab**, le **09/09/2021** à **12:34**

Bonjour,

Mon bail se termine le 30.01.2022, et mon propriétaire m'a remis (le 08.08.2021) en main propre, sans contre signature de ma part, sans LR/AR, sans acte d'huissier, congé du bail.

Il faut que je lui envoie un courrier stipulant que je suis dans mon bon droit de rester jusqu'an Janvier 2025, même si je sais que ca va être la guerre.

Le prétexte est bidon, il dit reprendre le logement pour y vivre avc son épouse, et je sais parfaitement que cela est faut. Pour info il a déjà, il y a 4 ans, donné son congé à une autre locataire sous le pretexte que ses deux filles s'y installeraient....Du vent !

Auriez vous un courrier explicite pour l'informer que son courrier remis n'a aucune valeur?

Par avance, merci a toutes et tous...

Par **fabifab**, le **09/09/2021** à **13:31**

Re bonjour,

Voici ce qu'il me semble etre correct, sachant qu'il s'agit d'un bail non meublé (document émanant du Service Public):

Comment envoyer la lettre de congé ?
La lettre de congé doit obligatoirement parvenir au locataire :

soit par lettre recommandée avec accusé de réception
soit par acte d'huissier
soit être remise en main propre **contre émargement ou récépissé**

Délais de préavis
Pour que le congé soit valable, il faut que le locataire reçoive la lettre de congé **au moins 6 mois avant** la date d'échéance: Date à laquelle expire le bail, compte tenu de la durée pour laquelle il a été signé du bail (ou du 1er renouvellement ou reconduction du bail, dans certains cas).

Merci

Par **nihilscio**, le **09/09/2021** à **15:14**

Bonjour,

En l'absence d'accusé de réception du congé prétendument remis en mains propres, le bailleur n'a aucune preuve d'avoir valablement donné congé.

Mais, votre bail se terminant le 30 janvier 2022, votre bailleur a encore largement le temps de vous notifier un congé.

Dans ces conditions, il serait plus judicieux de ne rien faire.

Par **goofyto8**, le **09/09/2021** à **18:23**

bonjour,

[quote]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Mon bail se termine le 30.01.2022, et mon propriétaire m'a remis (le 08.08.2021) en main propre.[/quote]

La remise en main propre de la résiliation du bail à l'echeance est juridiquement admise mais votre bail se terminant le 30 janvier 2022, il aurait du faire cette remise au plus tard le 29 juillet 2021.

Cependant, ce qui parait curieux c'est qu'il n'ait pas récupéré votre signature et donc n'a aucune preuve de remise en main propre de la notification.

Ou, s'il a voulu économiser quelques euros en affranchisssement, en négligeant la solution plus directe de la LR/AR.

Ce bailleur semble bien naif.

Avez-vous une date indiquée sur le document qu'il vous a remis et, si oui, cette date est-elle le 8 aout 2021 ?

Bien entendu si vous ne payez pas régulièrement votre loyer, il pourra vous expulser en utlisant d'autres procédures.

Vous pouvez lui adresser un courrier (LR/AR) , lui indiquant que la résiliation du bail n'est pas valable, puisque le délai minimum de 6 mois pour prévenir le locataire n'a pas été respecté et que , par voie de conséquence, votre bail se trouve tacitement reconduit jusqu'au 30 janvier 2025.

Par **Visiteur**, le **09/09/2021** à **20:44**

Bon
Ce bailleur a commis plusieurs erreurs et sa notification n’est donc pas valable...

Il est tenu de respecter un préavis d’une durée de **six mois**. La rupture est obligatoirement envoyée par lettre recommandée avec avis de réception ou acte d’huissier.
Elle peut également **être remise en mains propres, mais contre récépissé ou émargement (article 667 du code de procédure civile)**. Le bailleur doit en outre joindre une notice d’information relative à ses obligations et aux voies de recours et d’indemnisation du locataire (article 15-I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

Par **Lag0**, le **10/09/2021** à **06:59**

[quote]
Elle peut également **être remise en mains propres, mais contre récépissé ou émargement (article 667 du code de procédure civile)**.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[/quote]
Bonjour,

Plutôt suivant l'article 15 de la loi 89-462 (la bible des bailleurs / locataires).

[quote]
Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

[/quote]

Par **goofyto8**, le **10/09/2021** à **10:44**

bonjour,

[quote]
Ce bailleur a commis plusieurs erreurs et sa notification n’est donc pas valable.

[/quote]
La question de Fabifab est de savoir s'il doit envoyer une LR/AR au bailleur, pour lui signifier que la résiliation du bail à l'échéance du 30 janvier 2022 n'est pas valable (délai de 6 mois non respecté).

Le silence du locataire dans cette affaire signifiant qu'il accepte la notification transmise par le bailleur et partira, au plus tard le 30/01/2022

Par **Lag0**, le **10/09/2021** à **10:50**

[quote]
Le silence du locataire dans cette affaire signifiant qu'il accepte la notification transmise par le bailleur et partira, au plus tard le 30/01/2022[/quote]

Non, absolument pas...

Un congé non valable reste un congé non valable...

Le silence du locataire ne le rend pas valable pour autant.

Par **goofyto8**, le **10/09/2021** à **11:37**

re-bonjour,

.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]
Un congé non valable reste un congé non valable. Le silence du locataire ne le rend pas valable pour autant.

[/quote]
Attention danger !

Le locataire peut se trouver dans ce qu'on appelle l'abus de droit.

Constatant la non validité du congé , il doit se manifester auprès du bailleur s'il veut conserver ses chances de rester dans les lieux.

Par **Lag0**, le **10/09/2021** à **11:47**

[quote]
Constatant la non validité du congé , il doit se manifester auprès du bailleur s'il veut conserver ses chances de rester dans les lieux.

[/quote]
Aucune obligation...

Le locataire qui ne donne pas lui-même congé ou qui ne reçoit pas un congé conforme à la loi reste locataire en titre.

La déchéance du bail ne se présume pas...

Par **goofyto8**, le **10/09/2021** à **13:16**

[quote]
Aucune obligation...[/quote]
Non c'est plus compliqué .

Certes son bail n'est pas résilié et il pourra rester dans les lieux

Mais le bailleur peut l'attaquer en dommages/ intèrêts s'il attend le 30/01/2022 pour contester la validité du congé.

D'ailleurs c'est ce que comptait faire FABIFAB en disant "Il faut que je lui envoie un courrier stipulant que je suis dans mon bon droit " et qui veut juste avoir un exemple de lettre-type à envoyer.

Lui conseiller le silence est un mauvais conseil qui pourra se retourner contre lui.

En effet, si le bailleur **non averti par son locataire** de la nullité du congé, prend des initiatives (sur la base du départ présumé et consenti du locataire), il pourra en repercuter le coût du préjudice sur le locataire. C'est exactement la définition de l'abus de droit (utiliser le

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

droit dans l'intention de nuire) .

Le locataire étant maintenant certain que le délai de 6 mois n'a pas été respecté a tout intêret à le signaler tout de suite au bailleur, et à faire valoir ses droits.

Rester silencieux et attendre le dernier jour, lui fait courir le risque non pas d'un procès pour resilier le bail mais d'un procès en dommages/intèrêts pour abus de droit

Par **fabifab**, le **10/09/2021** à **13:18**

Merci a tous,

Je suis donc dans mon bon droit, il n'a pas respecté les règles d'usage et je peux donc lui affirmer que je suis en droit de rester jusqu'à fin Janvier 2025.

Il nest pas naif du tout, il se prend juste pour le centre de la terre et fait ses propres lois, que chacun doit appliquer, bien entendu.

Il veut que je parte, et j'avoue n'en plus pouvoir de ses agissements. Je précise que je suis tout à fait a jour de mes loyers (hors l'indexation qu'il ma sorti de son chapeau il y a un an, sachant que si l'année suivant mon entrée dans les lieux, l'indexation n'est pas effectuée, elle n'a plus lieu d'être).

Enfin, je souhaite pouvoir négocier avec lui le fait de rester jusqu'à fin avril 2022, moyennant arrangement sur les derniers loyers. Sinon, je reste.

Merci encore

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés