



congé d'un bailleur à son locataire

Par **sardrine**, le **06/07/2010** à **17:51**

Bonjour,

Nous sommes locataire d'un appartement et venons de recevoir le congé de celui-ci mais ce courrier ne nous semble pas conforme pour plusieurs raisons:

- le bail prend fin le 26 décembre 2010, nous sommes allés chercher la lettre recommandée avec AR à la poste le 5 juillet alors que le congé aurait du nous parvenir au moins 6 mois avant, cad avant le 26 juin (l'avis était dans notre boîte aux lettres le 23 mais nous étions absents).

le propriétaire ne stipule aucune raison de ne pas renouveler le bail sur ce courrier (pour vente, pour se loger ou loger un proche...).

- nous vivons maritalement, le contrat a été établi à nos 2 noms, nous aurions du recevoir apparemment chacun un courrier, ce qui n'est pas le cas, un seul courrier a été adressé à nos 2 noms.

Peut-on dénoncer ce congé pour toutes les raisons ou l'une des raisons évoquées plus haut?

Merci, salutations.

Par **Pripri**, le **06/07/2010** à **18:02**

Bonjour,

Je ne saurais pas répondre sur le deuxième point, je trouve quand même étrange de devoir faire un courrier par personne car dans l'autre sens lorsque c'est les locataires qui donnent congés, une seule lettre est émise.

Par contre sur le premier point, ce qui compte c'est la date à laquelle vous avez accusé réception du courrier et non celle de la présentation. Votre bailleur doit en tenir compte.

Par **dobaimmo**, le **07/07/2010** à **09:53**

Bonjour

je suppose que vous êtes locataires d'un appartement vide en résidence principale (loi 1989)
Votre congé est nul pour plusieurs raisons :

- la première : vous avez retiré votre lettre recommandée moins de six mois avant la fin du bail
- la seconde : vous n'avez pas reçu chacun une lettre recommandée
- la troisième : le contenu n'est pas conforme car le motif doit être stipulé avec un certain nombre de points précis (ainsi que pour le congé pour vendre, le rappel du texte, etc...)

vous pouvez donc rester dans les lieux sans aucun problèmes.

écrivez à votre propriétaire pour lui indiquer que le congé étant nul pour les points précédents, le bail est reconduit pour 3 ans.

cordialement

Par **Pripri**, le **07/07/2010** à **11:40**

Pour la date, c'est la date à laquelle vous signez le reçu à la poste qui compte, le propriétaire est obligé de décaler. Cela n'est pas un motif suffisant pour invalider la procédure.

Le plus important de tout est que le motif n'est pas avancé, je n'avais pas bien lu la première fois.

Si le propriétaire veut vendre, il est tenu de vous proposer de pouvoir acheter ce logement.

Ensuite, je ne savais pas que c'était un recommandé par personne dans le cas d'un couple qui vit en union libre, c'est intéressant à savoir.

Vous pouvez bien évidemment dénoncer le tout. Cela vous laissera plus de temps devant vous pour trouver un nouveau logement.

Par **sardrine**, le **07/07/2010** à **13:08**

Merci pour vos réponses rapides...
Cordialement.

Par **dobaimmo**, le **07/07/2010** à **15:45**

suite à la dernière intervention je vous confirme que c'est la date de retrait de la lettre recommandée qui compte.

et que comme la date de retrait a eu lieu moins de six mois avant la fin du bail, il n'y a pas de décalage quelconque mais carrément une non validité du congé.

+ le reste bien sûr

Par **Pripri**, le **07/07/2010** à **16:22**

On est bien d'accord, c'est la date de réception qui compte.

Désolée pour le terme employé mais quand je parlais de "décalage" , c'est le fait que le propriétaire ne peut pas récupérer à la date qu'il a énoncé sur sa lettre. Le fait est que le premier courrier est peut-être invalide mais ce propriétaire recommencera la démarche.

Donc un propriétaire qui rédige un courrier en bonne forme mais dont le locataire n'est pas là pour accusé réception du courrier ne peut pas récupérer son logement ? Je veux bien croire tout ça mais dans ce cas, le propriétaire doit prendre de sacré précautions en expédiant son recommandé bien avant ces 6 mois.

Par **dobaimmo**, le **07/07/2010** à **16:57**

c'est exactement cela. ça repart pour trois ans.

mais ce propriétaire ci a quand même été un peu juste : pour un congé pour le 25, le recommandé a été présenté le 23, ce qui ne laissait pas de place aux imprévus.

s'il avait été un tant soit peu conseillé, il aurait envoyé la lettre recommandée un mois et demi avant. ce qui laissait largement le temps au locataire de la récupérer et si le locataire ne la récupérait pas (ce qui arrive), il lui restait encore le temps d'envoyer l'huissier (que le locataire soit là ou pas là, le déplacement de l'huissier vaut date).

mais de toute façon, le congé, même arrivé dans les temps, pouvait être invalidé car il n'avait pas été envoyé à chacun des locataires.

la loi de 1989 est quand même faite pour les locataires, en multipliant les chausse trappes pour les petits propriétaires, qui ne sont pas tous de mauvaise foi, loin de là et n'ont pas tous un conseiller juridique
cordialement

Par **sardrine**, le **07/07/2010** à **17:06**

Je me permets de vous embêter encore un peu avec une nouvelle question: tout ce dont on parle vaut pour un premier, un second, un troisième etc... renouvellement de bail ou y a t-il un plafond où le propriétaire aurait davantage de droits? Je suppose que le fait que nous arrivions à notre douzième année de location (4 baux donc) ne change rien mais j'aimerais en être sûre.

Merci encore.

Par **dobaimmo**, le **07/07/2010** à **17:11**

non. c'est exactement identique à chaque échéance triennale.