Image not found or type unknown

Courrier résiliation du Bail, annulation ou non ?

Par **emb**, le **28/01/2011** à **15:54**

Bonjour,

J'ai posé le préavis de l'appartement que nous occupons par recommandé avec avis de réception courant octobre pour un départ fin janvier. Le propriétaire n'a jamais été cherché le recommandé mais je l'ai averti par téléphone de l'envoi de celui-ci et donc de notre volonté de quitter l'appartement.
Il m'a demandé de me mettre en contact avec l'agence immo pour la relocation de l'appartement, chose que j'ai faite par téléphone et mail (avec mon courrier de résiliation en pièce jointe). Des visites ont été organisées et nous en parallèle nous cherchions, mais nous n'avons jamais trouvé. Il y avait toujours un dossier meilleur que le notre, des garants que nous n'avons pas etc etc...

J'ai toujours alerté l'agence sur nos difficultés à trouver, ils m'ont même fait une attestation certifiant que nous étions à jour de nos loyers (car pas de quittance depuis avril, le proprio est à l'étranger).

Fin décembre, le proprio signe un contrat avec l'agence pour la gestion du bien pour début février (date d'entrée du nouveau locataire).
Malheureusement, nous n'avons pas trouvé à la date d'aujourd'hui. Je préviens l'agence (ils sont très énervés) de nos déboires en m'excusant platement, car j'ai bien conscience de l'embarras ds lequel nous mettons ts les intervenants, mais nous avons deux enfants et nous n'allons pas aller à l'hôtel pour arranger tout le monde.
J'appelle le propriétaire, on s'explique, il comprend, et me dit de rester dans l'appartement mais de voir avec l'agence pr resigner un bail en tant que nouveau locataire.

Mes questions sont les suivantes :
Sommes-nous ds notre bon droit en restant vu que le recommandé n'a jamais été réceptionné ?
Mon bail qui court jusqu'en juin a quelle valeur ?
Dois-je resigner un bail avec l'agence (qui est mandatée) et qui a un contrat de gestion signé par le propriétaire ?

Je suppose que l'agence a signé un bail avec le locataire entrant...

En gros que dois-je faire ?

Merci par avance.

Par **Domil**, le **28/01/2011** à **16:56**

Votre bailleur ne peut pas produire votre congé. Vous ne l'avez donc jamais donné. Votre bail continue, vous n'avez pas à en resigner un.

Un conseil pour la prochaine fois : si vous envoyez un congé par LRAR et que le bailleur ne le reçoit pas (même si c'est parce qu'il ne va pas le chercher exprès), le congé n'est pas donné. Il faut en envoyer un par huissier, sinon, vous partez du logement, EDL fait, remise des clefs faites, et le bailleur exige que vous payez le loyer après votre départ, jusqu'à la fin du préavis du congé que vous n'avez pas encore donné.

Par **emb**, le **29/01/2011** à **12:08**

Merci de votre réponse !

J'ai reçu ce jour par recommandé le courrier suivant ; c'est l'agence immo qui écrit :

" Madame,
Votre bail étant échu depuis le 8 janvier 2011 pour pouvoir rester dans l'appartement vous devez à nouveau signer un bail avec nous pour rester légalement dans les lieux.

Sachant que depuis le 29 décembre 2010, nous sommes mandatés par le propriétaire mr afin de gérer le bien que vous occupez.

Nous vous demandons de prendre contact avec madame Machin au plus tôt et de nous régler désormais votre loyer directement sur le compte de l'agence au plus tard le 5 du mois."

Pour rappel :
- La date du 8 janvier, c'est exactement la date de mon courrier de résiliation + 3 mois. Je l'avais daté du 8 octobre. Ils ont la copie que je leur ai adressé par mail le 20/11/2010.
- Mon bail court jusqu'au 31 mai 2011 (date anniversaire des 3 ans).
Je n'ai à ce jour reçu aucun courrier à part celui-ci comme quoi je devais régler à l'agence...

Je suppose que je dois leur répondre ?!

Merci par avance.

Par **Domil**, le **29/01/2011** à **13:09**

Peu importe, votre bailleur n'a reçu aucun congé par LRAR ou huissier

Par **Christophe MORHAN**, le **29/01/2011** à **15:17**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

bonjour.
L'affaire sort de l'ordinaire comme même, en général c'est la partie adverse qui conteste le congé et non son auteur.Or dans cette affaire le bailleur ne conteste pas la validité du congé.

D'après la jdence (cass civ 3ème chbre civile,3 avril 2001) un congé par lettre simple ne peut avoir en effet de valeur, le texte exigeant une autre forme, il en serait de même pour un mail qui pose soucis // certitude de l'auteur du congé.Mais en général le congé est contesté par la partie adverse.

si j'étais le bailleur, j'invoquerai le proverbe latin : "Nemo auditur propriam turpitudinem allegans", "nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude".

j'ai trouvé cet arrêt rendu en matière commerciale:
http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000022826620

belle bataille en perspective!

Par **Domil**, le **29/01/2011** à **15:28**

Sauf que ce n'est pas un bail commercial. La loi de 89 rend nul tout bail ***(lire : congé)*** qui n'est pas envoyé en LRAR ou par huissier, qu'il émane du bailleur ou du locataire.

Par **emb**, le **29/01/2011** à **15:52**

Moi ce qui m'étonne toutefois, c'est l'abnégation dont fait preuve l'agence.

On me répète ici et ailleurs que mon congé n'a aucune valeur puisque non réceptionné par LRAR ou huissier.

J'ai quand même affaire à des professionnels de l'immo (normalement), qui ne sont pas normalement totalement ignorants...

Le propriétaire m'a toutefois demandé de me rapprocher de l'agence, pour signer un nouveau bail mais je pense qu'il a été mal conseillé par l'agence.

Du coup, je ne sais pas à qui payer mon loyer : A l'agence gestionnaire au 1er février (tout en sachant que je ne suis pas locataire entrant et de ce fait le mandat de gestion est peut-être caduque) ou au propriétaire comme je l'ai tjs fait.

Dieu que c'est compliqué.

Par **Christophe MORHAN**, le **29/01/2011** à **19:45**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Oui, mais tout comme la loi de 89 est d'ordre public, les dispositions concernant le congé commercial le sont également.

un congé commercial doit impérativement être délivré par voie d'huissier sous peine de nullité tout comme le conge loi de 89 doit être délivré par lettre RAR ou signifié par voie d'huissier.

pourtant la cour de cassation dans ce fameux arrêt considère que l'auteur d'un congé, en l'espèce commercial, qui n'a pas respecté la forme prévue ne peut s'en prévaloir pour obtenir la nullité.Elle précise, dans une autre espèce, même ce qui est intéressant que la nullité ne peut être invoquée que par le destinataire du congé.

je pense que la prudence s'impose au risque d'une grosse désillusion.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés