Image not found or type unknown

Congé pour vente : délai de préavis de 6 mois

Par **Kinoa**, le **01/08/2015** à **12:10**

Bonjour,
mon bail a pris effet le 1er février 2004, je sais que mon propriétaire veut vendre et a donc 6 mois pour me signifier le congé pour vente (et sachant que je ne veux pas acheterce logement).
jusqu'à quelle date précise mon propriétaire doit-il me notifier le congé pour vente pour être valable : 31 juillet ou 1er août ? est-ce la date d'envoi de la notification ou la date à laquelle je reçois cette notification qui compte ?

merci beaucoup par avance,
Kinoa

Par **janus2fr**, le **02/08/2015** à **10:18**

Bonjour,
Vous devez avoir réellement reçu le congé pour vente au moins 6 mois avant l'échéance du bail. Réellement reçu, signifie que vous ayez bien récupéré la LRAR si le congé est envoyé par LRAR (donc date à laquelle vous signez l'AR), ou premier passage de l'huissier si votre bailleur mandate un huissier pour le congé.

Par **Kinoa**, le **02/08/2015** à **14:06**

Merci beaucoup. On dirait qu'il a laissé dépasser le délai...
Bonne journée.

Par **sisi84**, le **27/06/2016** à **11:38**

bonjour,
j'ai le meme probleme.
le delais de préavis part le jour de l'envoi de la lettre LRAR par bailleur, le cachet de la poste qui fait foi ou le jour ou le locataire la recupere à son bureau de poste car absent le jour ou le facteur la avisé .Que dit la loi exactement.merci de votre réponse

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **11:51**

Bonjour , le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée et non pas au jour de l'envoi (art 15 6° de la loi de 1989

Par **sisi84**, le **27/06/2016** à **12:29**

merci Marie076, c 'est ce que ma dit plusieurs adil mais mon avocat qui je pense est un avocat reconnu etre un tres bon avocat me dit que le bailleur a envoyé dans le délais le congé .car pour lui c la date de l'envoi qui est dans le délais des 6 mois .
envoye le 24 juin et cause absent retiré à la poste le 9 juillet
le délais preavis etait selon le bail avant ou jusqu 'au 30 juin.et pourquoi malgres toute ces preuves (accusé de reception du 9 juillet par la poste l'avocat de la partie adverse nous assigne pour ce motif que le délais est bon.je ne sais plus quoi penser deux avocat donc qui pense la meme chose et les autres meme le service public qui me disent le contaire.

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **12:41**

Je suis désolée mais les deux avocats se trompent.
Quand on a un doute il suffit de se rapporter au texte , puisqu'il y a une loi que l'on est tenu de la respecter. Voici donc un extrait de l'article loi de 1989 sur la location
Article 15: "
Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier."
Et si vous voulez vérifier par vous même je vous mets le lien

https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475123&cidTexte=JORF
Si le délai n'a pas été respecté le bail est reconduit pour 3 ans .

Par **janus2fr**, le **27/06/2016** à **13:20**

Bonjour,
Étonnant qu'un avocat se trompe à ce sujet !
C'est l'exemple type que l'on utilise en droit comme exception à la règle justement.
Car effectivement, pour la plupart des formalités, la LRAR porte ses effets à la première

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

présentation par la Poste (et non à l'envoi). La LRAR de congé de bail est une exception que l'on cite dans tous les cours de droit car elle ne porte ses effets qu'une fois réellement reçue par le locataire (ou le bailleur), donc à la date de signature de l'accusé de réception.
J'ai peine à croire qu'un avocat puisse ignorer ce fait, ou alors un avocat dont le domaine de compétence est très éloigné du droit immobilier...

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **13:35**

Bonjour
Non non je ne suis pas surprise du tout, les avocats vivent la plupart du temps sur leurs acquis et ne prennent pas le temps de vérifier les textes.
Je suis au regret de constater que certains maitrisent fort mal le droit. Juste à titre anecdotique dans un litige sur un contrat, l'avocat adverse invoquait une vente et moi je considérais qu'il s'agissait d'un contrat sui generis, il a quand même écrit dans ses conclusions "attendu que le défendeur invoque un contrat sui generis mais ne le produit pas" . Il s'agissait bien évidemment du contrat qu'il avait lui même utilisé pour faire sa procédure , que voulez vous là les bras m'en tombent. Bref la notion de sui generis lui est passée largement au dessus de la tête. Et des exemples de ce type j'en ai à foison .

Par **sisi84**, le **27/06/2016** à **13:57**

donc je suis perdu !!!!
j ai appelé plusieur adil
le service public
les services permanence avocat (j'attend des réponses car eu aussi il finissent par plus savoir)
l adil et service public disent la meme chose , je pense que je vais etre manger tout cru si je peut dire cela!!!!!

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **14:13**

Vous n'avez pas à être perdue on vous a expliqué que le délai ne court qu'à compter de la du jour de la réception de la lettre recommandée c'est clair c'est le texte tout le reste ne vaut rien.
Donc une fois encore si à partir de cette réception vous n'avez pas le délai de 6 mois le bail est reconduit ,
Donc dans cette hypothèse si vous voulez rester dans les lieux vous y restez point barre on ne pourra rien faire contre vous et s'il y a une procédure vous la gagerez je ne peux pas être plus claire

Par **sisi84**, le **27/06/2016** à **14:21**

janus2fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

bonjour,vous dites au dessus

la lettre LRAR porte ses effets à la premiere présentation par la poste (et non à l'envoi).
donc je reformule ma question

la lettre envoyé le 24 juin
présenté ,avisé le 25 juin cause absent
retiré à la poste le 9 juillet
le preavis du délais part ou part la loi .

merci

Par **sisi84**, le **27/06/2016** à **14:26**

merci marie076 ;)

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **14:26**

Je reprends le texte art 15 de la loi de 1989 "le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée"
[s]Il s'agit de la remise effective[/s] , la réception c'est le jour où vous l'avez retirée à la poste.

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **14:40**

Vous pouvez aller voir utilement un arrêt de la cour de cassation du 13 juillet 2011 pourvoi n° 10- 20478
La cour d'appel avait considéré que le délai commençait à courir le jour de la présentation de la lettre il y a une cassation et voilà ce que dit la cour de cassation
"Qu'en statuant ainsi, a[s]**lors que la date de réception de la notification d'un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par le service de la poste lors de la remise de la lettre à son destinata[/s]ire**, la cour d'appel, qui a constaté que le courrier adressé à la locataire était revenu à son expéditeur avec la mention "non réclamé retour à l'envoyeur", a violé les textes susvisés ;"

Par **sisi84**, le **27/06/2016** à **15:05**

merci marie076

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **15:08**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

A donner à votre avocat [smile3]

Par **sisi84**, le **27/06/2016** à **15:19**

oui!! oui!!! merci, j'ai quand meme un peu peur de le (gonflé)[smile3]

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **15:58**

En même temps s'il maitrisait la matière....
Si j'ai bien compris vous avez reçu un congé pour revente mais manifestement vous ne l'avez pas reçu dans les temps c'est cela ? Que c'est-il passé depuis ? S'il n'y a pas de procédure contre vous vous n'avez pas besoin d'un avocat. Juste faire une lettre en AR à votre bailleur en indiquant qu'il n'a pas respecté le délai de 6 mois qui court à compter de la réception et que donc le bail est dès lors reconduit et c'est fini , j'ai souvent fait ce genre de lettre et ça s'arrête là.
Dernière question vous pouvez me dire la date de fin de votre bail ?

Par **sisi84**, le **27/06/2016** à **17:54**

non le bailleur a pris un avocat et on est assigné en justice pour motif est occupant sans droit ni titre des lieux antérieurement loués,depuis à tout le moins le 15 décembre 2015.

le bail a était signé.
le 01/01/98 pour finir le 31/12/00

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **18:24**

Bonjour
Donc il s'est planté le bailleur, le délai n'est pas respecté
Donnez bien l'arrêt de la cour de cassation à votre avocat (avec le numéro de pourvoi il le retrouvera en entier sur legifrance) il pourra le mettre dans le dossier et rappelez lui l'article les termes de l'article 15 de la loi de 1989.
Ce dossier vous devez le gagner
Je vous ai mis en message l'arrêt in extenso comme cela vous pourrez l'imprimer et le donner à votre avocat .

Par **sisi84**, le **27/06/2016** à **18:43**

merci pour tout marie076 je vais faire cela et imprimer et donner à mon avocat.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

et je vous tiendrais au courant de l évolution de l'affaire.

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **20:50**

la défense de votre avocat est très claire votre bail est reconduit pour 3 ans du fait d'un préavis qui n'est pas donné dans les délais c'est tout.
Pour l'autre avocat cela peut se comprendre il sait peut être très bien ce que l'on vous a dit sur ce délai, mais on a parfois des clients qui veulent malgré tout faire une procédure bien qu'on les mette en garde . il faut donc bien trouver un argument pour assigner on fait ce qu'il a fait, comme on peut tomber sur un juge du fond qui se trompe (exemple dans l'arrêt que je vous ai donné) cet avocat a raison il tente ..... après tout le monde ne va pas en cassation .
Continuez vous à payer les loyers ? C'est impératif

Par **janus2fr**, le **28/06/2016** à **07:05**

[citation]janus2fr
bonjour,vous dites au dessus

la lettre LRAR porte ses effets à la premiere présentation par la poste (et non à l'envoi).
donc je reformule ma question [/citation]
J'ai l'impression que vous lisez très vite sans bien comprendre ce qui vous est dit :

[citation]Car effectivement, pour la plupart des formalités, la LRAR porte ses effets à la première présentation par la Poste (et non à l'envoi). [fluo]La LRAR de congé de bail est une exception que l'on cite dans tous les cours de droit car elle ne porte ses effets qu'une fois réellement reçue par le locataire (ou le bailleur), donc à la date de signature de l'accusé de réception[/fluo]. [/citation]

Par **sisi84**, le **28/06/2016** à **10:42**

bonjour à tous (résiliation bail)

que veut dire clairement
la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception à prendre en compte pour calculer le délai préavis est celle apposée par l administration des postes lors de la remise de l'envoi à son destinataire

cours d'appel de Montpellier 22 octobre 2008

Par **marie076**, le **28/06/2016** à **10:51**

Bonjour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Les bras m'en tombent un peu je vous ai déjà expliqué cela très clairement et Janus aussi. On déjà dû vous répondre au moins 5 ou 6 fois sur cela et je vous ai même envoyé par mp l'arrêt de la cour de cassation de 2011 sur la question donc vraiment je ne sais plus quoi faire

Par **marie076**, le **28/06/2016** à **10:52**

[citation]Vous pouvez aller voir utilement un arrêt de la cour de cassation du 13 juillet 2011 pourvoi n° 10- 20478
La cour d'appel avait considéré que le délai commençait à courir le jour de la présentation de la lettre il y a une cassation et voilà ce que dit la cour de cassation
"Qu'en statuant ainsi, alors que la date de réception de la notification d'un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception [fluo]est celle qui est apposée par le service de la poste lors de la remise de la lettre à son destinataire, l[/fluo]a cour d'appel, qui a constaté que le courrier adressé à la locataire était revenu à son expéditeur avec la mention "non réclamé retour à l'envoyeur", a violé les textes susvisés ;"

Dernière modification : le 27/06/2016 à 14:41
[Modifier mon message][Supprimer]/citation]

Par **marie076**, le **28/06/2016** à **10:55**

Ou encore Janus

[citation]Citation :
Car effectivement, pour la plupart des formalités, la LRAR porte ses effets à la première présentation par la Poste (et non à l'envoi). La LRAR de congé de bail est une exception que l'on cite dans tous les cours de droit car elle ne porte ses effets qu'une fois réellement reçue par le locataire (ou le bailleur), donc à la date de signature de l'accusé de réception./citation]

Donc quand vous êtes allée la chercher soit le 9 juillet

Par **sisi84**, le **28/06/2016** à **11:00**

merci Marie076

Par **sisi84**, le **28/06/2016** à **18:18**

[smile3]me voila à nouveau car rendez vous à l'assurance pour demander la protection juridique accepté par l'assurance M....T qui a confirmé avec toute les preuves fournies que le délai etait passé donc à ma faveur .
Elle vas m'envoyé la conclusion et l'acceptation et souligneras le délais preavis nul et je

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

pourrais le donner à mon avocat.[smile3] merci de votre patience et de votre sérieux.marie076

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés