



## Délai du préavis non respecté par le bailleur ?

Par **crolla pascale**, le **06/10/2016** à **13:57**

Bonjour et merci pour votre forum

J'espère que vous pourrez répondre à ma question :

le bail locatif arrive à échéance le 22.01.2017

Le bailleur envoie une LRAR au locataire le 15.07.2016 (congé pour le 21.01.2017 minuit car projet de vente de l'appartement) mais retour à l'expéditeur non réclamée

Nouvel envoi par LRAR le 8.08 et réception par le locataire le 11.08.2016

Le préavis des 6 mois est-il respecté ou le bail peut-il être reconduit d'office et dans ce dernier cas qu'elle est la procédure à suivre ?

Votre avis d'expert sera le bienvenu.

Merci une nouvelle fois.

Bien à vous.

Par **marie076**, le **06/10/2016** à **17:05**

Bonjour

Le préavis débute le jour de la réception de la lettre recommandée et non le jour de la présentation de la lettre ( art 15 loi 1989) il débute au jour de la réception effective et non de la première présentation. Si la lettre revient avec la mention « non réclamée », le bailleur est donc obligé de procéder à une nouvelle notification.

Donc ici la deuxième notification est trop tardive, le délai n'est pas respecté quand le préavis n'est pas respecté, le bail est reconduit d'office.

Par **Tisuisse**, le **06/10/2016** à **17:07**

Bonjour,

NON, le préavis n'est pas respecté car c'est la date de réception de la LR par le locataire qui fait courir le délai de 6 mois et ces 6 mois doivent impérativement s'achever, dans votre cas, AVANT le 21 janvier 2017 or, là, les 6 mois s'achèvent APRES les 6 mois soit le 8 février 2017. Sauf départ volontaire du locataire, le bail est reconduit pour 3 nouvelles années soit jusqu'au 21 janvier 2020.

Le calcul aurait été différents si le préavis avait été signifié par un huissier, là c'est la date de

visite de l'huissier qui compte, que le locataire soit présent ou non et si locataire est présent, qu'il ouvre ou non à l'huissier ou qu'il ouvre et refuse la lettre de l'huissier.

Par **marie076**, le **06/10/2016** à **17:12**

Bonjour

[citation] Le calcul aurait été différents si le préavis avait été signifié par un huissier [/citation]

Oh que oui , les propriétaires ont trop tendance à envoyer un peu trop tardivement leur lettre et voilà le résultat. Il vaut bien mieux payer un peu plus cher l'intervention d'un huissier mais au moins on est tranquille

Par **crolla pascal**, le **06/10/2016** à **21:52**

D'une part, un grand merci à vous deux (marie076 et Tisuisse) pour votre réactivité, mais également pour la clarté de vos réponses.

C'est en effet, ce qu'il me semblait.

Puisque ce bail doit être reconduit d'office, auriez-vous une idée de la suite à réserver à cette affaire ? Une LRAR au bailleur suffirait-elle ?

Merci encore

Par **marie076**, le **06/10/2016** à **22:19**

Bonsoir

oui une lettre recommandée avec AR pour lui indiquer que dans la mesure où le préavis de 6 mois n'a pas été respecté le bail est reconduit pour une durée de 3 ans , c'est ce que j'ai fait faire à des clients , de toute façon il est coincé s'il fait une procédure le bailleur perd .

Par **crolla pascal**, le **06/10/2016** à **22:24**

Vous êtes au top marie076 !

Je me répète, alors autant le faire 1000 fois : 1000 mercis !

Par **janus2fr**, le **07/10/2016** à **08:12**

[citation]Puisque ce bail doit être reconduit d'office, auriez-vous une idée de la suite à réserver à cette affaire ? Une LRAR au bailleur suffirait-elle ? [/citation]

Bonjour,

Il n'y a pas de procédure précise puisque le congé est en lui même non valide pour la

prochaine échéance du bail. Même si vous ne faites rien, cela ne changera pas ce fait. Vous pouvez, à votre choix, en avertir le bailleur qui doit, logiquement, être déjà au courant. Attention cependant, la cour de cassation a jugé qu'un congé délivré en retard reste valable, mais qu'il est reporté à l'échéance suivante. Le bailleur n'aura donc pas besoin d'envoyer un nouveau congé dans trois ans...

Par **crolla pascalle**, le **07/10/2016** à **23:45**

Ah ok, merci à vous également janus2fr, je ne savais pas que cet avis de congé resterait valable pour la prochaine échéance.

A moins que...

Dans sa LRAR, le bailleur a recopié les articles 15-1 - 15-2 - 25-8 (alors que seul l'article 15-2 est obligatoire me semble-t-il).

Toutefois, il n'a pas recopié les dernières versions mais les versions en vigueur du 27 mars 2014 au 8 août 2015.

Néanmoins, l'article 15-2 est identique dans les deux versions...

Donc, je me demande s'il y a, de surcroît, vice de forme ou non ?

Dans l'affirmative, cette LRAR ne serait donc pas valable non plus à la prochaine échéance.

Merci par avance pour vos réponses d'experts.

Bien à vous,

Par **crolla pascalle**, le **11/10/2016** à **22:39**

Bonsoir à tous,

Quelqu'un aurait-il la gentillesse de répondre à mon dernier post svp ?

Merci tout plein.

Cdt

Par **Tisuisse**, le **12/10/2016** à **07:29**

Il est inutile de polémiquer et moins vous en dites, moins vous risquez de faire une bêtise qui se retournerait contre vous.

Une LR/AR au propriétaire pour lui signifier que, "en raison du non respect de la durée du préavis, durée de 6 mois qui devait expirer AVANT le 21 janvier 2017, votre bail est reconduit automatiquement pour une nouvelle période de 3 ans". C'est tout ce que vous avez à mettre, rien d'autre.

Par **crolla pascalle**, le **13/10/2016** à **01:48**

Très bien, je comprends et vous remercie.

Je vous souhaite une agréable fin de journée.

Cordialement,