

Image not found or type unknown



Lettre de preavis location

Par **silly one**, le **22/11/2013** à **21:16**

bonsoir, ma question:peut on remettre en mains propres une lettre non manuscrite dans le cadre d'un preavis de depart de location ? merci

Par **aliren27**, le **22/11/2013** à **21:48**

bonjour,rnvous pouvez a condition de faire signer l'AR au destinataire.rnrnCordialement

Par **silly one**, le **22/11/2013** à **21:52**

merci beaucoup pour votre aide. cordialement

Par **moisse**, le **23/11/2013** à **09:32**

Bonjour,rnLa démarche m'apparait bien imprudente, cette résiliation n'étant pas opérée conformément aux dispositions d'ordre public de la loi du 06/07/1989.rnEn tant que bailleur je n'accepterais pas ce canal d'information et ne me risquerais pas à l'emprunter.rnEn tant que locataire la plaisanterie risque de couter 3 ou 4 mois supplémentaires de loyer.

Par **Lag0**, le **23/11/2013 à 11:39**

[citation]La démarche m'apparaît bien imprudente, cette résiliation n'étant pas opérée conformément aux dispositions d'ordre public de la loi du 06/07/1989. [/citation]
Bonjour
moisse,
Rien ne dit qu'ici il s'agit d'un bail d'habitation vide soumis à la loi 89-462.
La question est bien trop vague...

Par **aliren27**, le **23/11/2013 à 12:37**

bonjour,
Forme du congé
Le locataire qui souhaite quitter son logement doit adresser son congé au propriétaire par :
lettre recommandée avec avis de réception,
ou acte d'huissier,
ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.
cordialement

Par **Lag0**, le **23/11/2013 à 12:52**

Bonjour aliren27,
Comme dit plus haut, tout dépend du type de bail.
Seul le congé pour bail soumis à la loi 89-462 est réglementé. Et pour celui-là, seul la LRAR ou le pli porté par huissier est reconnu par la loi, pas la remise en main propre.
Extrait article 15 loi 89-462 :
[citation]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 ou du revenu de solidarité active. [s]
Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.[/s]
Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.
Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. [/citation]

Par **aliren27**, le **23/11/2013 à 14:04**

bonjour,
il n'est nulle part mentionné dans la loi que la LRAR doit être acheminée par poste !!!..... Donc, je maintiens qu'une décharge vaut accusé réception puisqu'il mentionne la date de réception, le nom, la signature du destinataire.
[citation]Lorsqu'une loi impose l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception (AR), il est désormais possible de remplacer cet envoi [fluo]par une remise en mains propres.[/fluo]
Il vient en effet d'être ajouté à l'article 667 du code de procédure civile un second alinéa ainsi rédigé : "La notification en la forme ordinaire peut toujours être faite par remise contre émargement ou récépissé alors

même que la loi n'aurait prévu que la notification par la voie postale."rnrn**Source : Décret 2012-66 du 20 janvier 2012, art. 36**rnrnExemples :rnrnlorsqu'un syndicat de copropriétaires adresse le procès-verbal de l'assemblée générale, le décret du 17 mars 1967 (art. 64) exige l'envoi d'une lettre recommandée AR. Désormais le procès-verbal peut être remis en mains propres contre émargement.rnpour donner congé à un locataire, la loi du 6 juillet 1989 (art. 15-1 pour les baux d'habitation) et la loi du 23 décembre 1986 (art. 57-A pour les baux professionnels) prévoient l'envoi d'une lettre recommandée AR. Cet envoi peut être remplacé par la remise de la lettre de congé au locataire, contre reçu.[/citation]rnrnCordialement

Par **moisse**, le **23/11/2013 à 15:19**

Bonjour,rnCeci m'a effectivement échappé, sauf que je reste campé sur ma position.rnPas sur le fond, mais la forme et surtout le risque de controverse.rnIl est facile d'identifier un bailleur lorsqu'il s'agit d'une personne physique qu'on connaît.rnMais avec un bailleur de type moral, ou inconnu ou une agence immobilière, comment savoir si le signataire de l'AR a qualité. Le facteur sait à qui il peut délivrer un courrier recommandé, l'huissier sait comment vérifier.

Par **aliren27**, le **23/11/2013 à 16:03**

Bonjour moisse,rndans l'AI de mon mari, tous les agents ont possibilité de signer les AR au nom de l'agence. Seule une personne a la délégation pour le directeur.... rnperso quand du courrier arrive au nom de mon assoc le facteur remplaçant le donne a celui ou celle qui ouvre et fait signer a celui ou celle qui reçoit le courrier. Il ne vérifie pas si elle a délégation de signature ou si cette dernière est valide.rnCordialement

Par **Lag0**, le **23/11/2013 à 16:28**

Effectivement, aliren27, j'avais fait l'impasse sur le 667CPP revu en 2012...rnrnLa version à laquelle j'étais resté :rn[citation]Article 667rnrnLa notification est faite sous enveloppe ou pli fermé, soit par la voie postale, soit par la remise de l'acte au destinataire contre émargement ou récépissé.[/citation]rnrnLa version actuelle :rn[citation]Article 667rnrn Modifié par Décret n°2012-66 du 20 janvier 2012 - art. 36rnrnLa notification est faite sous enveloppe ou pli fermé, soit par la voie postale, soit par la remise de l'acte au destinataire contre émargement ou récépissé.rnrnLa notification en la forme ordinaire peut toujours être faite par remise contre émargement ou récépissé alors même que la loi n'aurait prévu que la notification par la voie postale.rnrn[/citation]rnrn[citation]il n'est nulle part mentionné dans la loi que la LRAR doit être acheminée par poste !!!..... Donc, je maintiens qu'une décharge vaut accusé réception puisqu'il mentionne la date de réception, le nom, la signature du destinataire. [/citation]rnrnCe n'est pas vraiment cette interprétation de la loi qui joue ici, mais bien la modification du 667CPP.

Par **moisse**, le **24/11/2013 à 08:11**

Bonjour à vous tous,[citation]dans l'AI de mon mari, tous les agents ont possibilité de signer les AR au nom de l'agence[/citation]rnEncore faut-il le savoir et ce n'est pas forcément une pratique généralisée.rnDans mon ex-entreprise la remise des plis recommandés était exclusivement réservée à des agents mandatés, ce qui pouvait à l'occasion poser problème pour la relève de la boîte postale.rn[citation] Il ne vérifie pas si elle a délégation de signature ou si cette dernière est valide. [/citation]rnJ'ai connu le cas dans mon immeuble parisien, d'un renouvellement de bail sous contrôle de la justice, la lettre recommandée ayant été délivrée au fils du locataire, adulte de passage et non au locataire titulaire du bail.rnLe juge a estimé la notification du congé non effectuée.rnAlors que l'huissier s'enquiert de l'identité du réceptionnaire, de son droit à recevoir l'avis et à sa capacité de discernement.