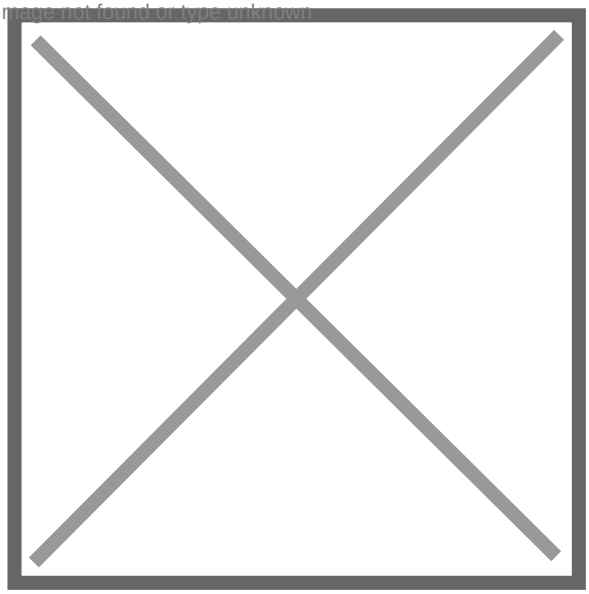
Image not found or type unknown



La propritétaire retarde le moment de la remise des clés

Par **MoonH75**, le **17/08/2010** à **16:44**

Bonjour,
J'ai envoyé la lettre recommandée pour quitter mon appartement le 15 Aout 2010 dans les temps (plus de 3 mois à l'avance), la propriétaire n'ai pas aller chercher la lettre à la poste, à présent elle refuse de me répondre au téléphone pour fixer un rendez-vous pour l'état des lieux et la remise des clés car elle est en vacances, je la soupçonne de vouloir retarder au maximum la remise des clés afin de ne pas chambouler ses propres vacances tout en voulons me faire payer la période durant laquelle je n'occupe plus l'appart.
Que dois-je faire ? Sachant qu'au moment d'occupation de l'appart je lui ai donné une caution de 3 mois de loyer.
Merci d'avance.

Par **HUDEJU**, le **17/08/2010** à **17:44**

Bonjour

Vous avez donné 2 mois de dépôt de garantie et un mois de loyer d'avance ? c'est bien çà ? .

Si vous avez quitté l'appartement le 15 aout , et votre bailleur fait le mort , vous devez convoquer un huissier pour faire un état des lieux et qu'il constate que l'appartement est bien vide .
J'espère que vous avez gardé l'avis de réception de la poste avec la mention non réclamé qui vous servira de preuve pour la résiliation de votre bail et pour vous faire rembourser les frais

du constat , vous devrez saisir le juge de proximité car je crains une fin difficile de vos relations .

Par **mimi493**, le **17/08/2010** à **19:45**

Désolée pour vous, mais le congé ne prend effet que s'il a été effectivement reçu par le bailleur (remise effective de la LRAR ou acte d'huissier). C'est clairement dit dans la loi et confirmé en cassation (en la matière ce n'est pas la date de 1ère présentation)
J'insiste sur ce point, c'est une des exceptions de la prise d'effet d'une LRAR, ce point a été plusieurs fois jugé en appel, en cassation, la réponse est toujours la même. c'est aussi vrai quand c'est le bailleur qui donne congé.

La seule présentation du courrier au domicile du destinataire non suivie d'une remise du document est ainsi sans effet (Civ. 3, 14 décembre 1994, 93-12481, Bull. n° 216 ; 5 juillet 1995, Bull. n° 171).

Extrait de l'arrêt de 1994 :

Vu l'article 669, alinéa 3, du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu que la date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des Postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ;

Attendu que pour déclarer valable, au regard du délai de préavis de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, le congé notifié le 22 janvier 1990 pour le 31 juillet 1990 à la locataire, l'arrêt retient que lorsque la lettre, bien que présentée, n'a pas été remise en main propre et que l'avis de réception n'a pas été signé, la notification n'en est pas moins valable comme l'est une signification faite à domicile ou par délivrance de l'acte en mairie et vaut réception, sauf s'il est avéré que le locataire n'a pas été recherché sérieusement ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses propres constatations que la lettre recommandée n'avait pas été remise à sa destinataire absente mais avait été renvoyée à l'expéditeur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Si le bailleur n'a pas été cherché le recommandé, vous n'avez pas donné votre congé. Vu qu'il boude, vous devez aller voir un huissier pour délivrer le congé et le préavis ne commencera que lorsque le congé aura été délivré par l'huissier. Jusqu'à la fin de ce nouveau préavis, vous êtes redevable du loyer et des charges sauf si vous trouvez un accord (mis par écrit) avec le bailleur.

Vous auriez du réagir quand la LRAR vous a été retournée et envoyer l'huissier pour délivrer le congé.

Par **HUDEJU**, le **17/08/2010** à **21:54**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonsoir

L'article 15-1 du 06 07 1989 fait référence au congé donné par le bailleur , congé pour offre de vente ou pour reprendre .

Dans le cas de Moonh75 , , celui ci a donné congé à son bailleur et je suis prêt à parier que cela va se terminer devant le juge de proximité qui donnera raison au locataire , on parie ?

Par **MoonH75**, le **17/08/2010** à **22:00**

Merci HUDEJU,
Non il s'agit bien de 3 mois de caution, la propriètaire avait mis cette condition au moment de la signature du bail.
A combien s'éléve en moyenne les frais d'huissier pour une telle constatation ?

Par **MoonH75**, le **17/08/2010** à **22:01**

comment saisir le juge de proximité ?

Par **mimi493**, le **18/08/2010** à **00:21**

Pitié, HUDEJU, lisez donc la loi et l'arrêt de la cour de cass avant de dire une telle anerie.

2ème alinéa du I l'article 15
Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois [fluo]lorsqu'il émane du locataire[/fluo] 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, [fluo]le locataire peut donner congé au bailleur [/fluo]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 [fluo]du jour de la réception de la lettre recommandée[/fluo] ou de la signification de l'acte d'huissier.

Evidemment que l'article 15 concerne le congé qu'il soit donné par le locataire ou le bailleur !!
Vous encouragez la personne à la condamnation par le tribunal de proximité et en plus des loyers, il devra payer des dommages et intérêts (et pire si le tribunal n'applique pas la loi, il aura les frais d'appel, notamment d'avoué)

Je vous invite aussi à lire ceci :
http://www.courdecassation.fr/publications_cour_26/rapport_annuel_36/rapport_2000_98/deuxieme_pa
Extrait
"**Cette jurisprudence correspond à celle qui s'est développée en matière de congé, destinée à protéger le destinataire de l'acte qu'il soit d'ailleurs un locataire ou un bailleur.**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

"

Vous pariez sur les emmerdes sans nom du demandeur ? Bonjour la mentalité.

Pitié, allez voir un avocat avant de suivre les conseils contraire à la loi en vigueur et à la jurisprudence de cassation.

Par contre, vous avez le droit d'exiger les intérêts légaux en vigueur pour le mois en trop sur le dépot de garantie, tant que le bailleur l'a eu.[

Par **HUDEJU**, le **18/08/2010** à **01:44**

mimi 493

en parlant d'ânerie , sachez que l'on ne peut pas saisir la cour d'appel si l'on a saisi le juge de proximité . Uniquement la cassation , mais c'est bien dépener de l'argent pour une histoire de congé de bail .

Désolé mon cher mimi , vous êtes franchement à coté de la plaque .

Ce qui est purement scandaleux à dénoncer si Moon nous dit vrai , c'est le comportement malhonnète de ce bailleur qui joue la montre afin de mettre le locataire à défaut et de l'empêcher de résilier son bail d'autant plus qu'il s'est permit de réclamer 3 mois de dépôt de garantie .

Quand on s'appuie sur une jurisprudence faudrait il comparer ce qui est comparable . D'autre part , concernant la lettre recommandée , , celle ci est présumée délivrée à la date de sa première présentation au domicile du destinataire et non au jour ôu elle a été retiré du bureau de poste .

Une exeption ! en matière de baux d'habitation , la cour de cassation a considéré que le congé est valide et ne commence à courir que lorsque le destinataire l'a reçu en main propre . .... Mais celle ci traitait d'un cas de congé pour offre de vente . C'est bien pour cela que dans ce cas précis , il est fortement conseillé de faire signifier le congé par huissier .

Ce qui veut dire que pour être un bailleur malhonnète , il faut soit partir en vacances plus de trois mois , soit se cacher au fond d'une grotte , ou carrément se déclarer décédé , pourquoi pas , et comme çà le bail continue à courir Ad vitam aeternam ,

Alors Mr mimi , pensez vous que la justice va cautionner ce genre de manoeuvre et rester comme vous le nez dans le Dalloz , vous révez !!! .

Par **HUDEJU**, le **18/08/2010** à **02:42**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Moon

un constat d'huissier coute aux environ de 150 à 200€ .

Pour saisir un juge de proximité , adressez vous directement à celui ci auprès du tribunal d'instance de votre ville ou département le plus proche .

Il est clair qu'au regard de la situation , si le bailleur considère ne pas avoir reçu le congé , la manoeuvre est très habile et vous risquez de perdre vos trois mois de dépôt de garantie , au point ôu vous en êtes , , la saisie de juge de proximité est plus que nécessaire pour trouver un mauvais arrangement .

C'est vraiment lamentable

Par **mimi493**, le **18/08/2010** à **08:42**

En aucun cas, ça n'est limité au cas du congé pour vente. Où vous avez vu ça ?
La loi de 89 stipule clairement que la prise d'effet du congé est la réception effective et c'est confirmé en cassation. Vous êtes le seul au monde à prétendre le contraire. Qu'il aille voir un avocat (pourquoi vous obstinez-vous à refuser de lui conseiller de prendre conseil auprès d'un avocat ?)

Le juge de proximité est compétent pour les actions personnelles ou mobilières n'excédant pas 4000 euros (Article L231-3 du code de l'organisation judiciaire)
Ainsi tout litige relatif à l'action en restitution d'un dépôt de garantie (dans le cadre d'un bail d'habitation) d'un montant maximum de 4 000 €. (Article R231-4 du code de l'organisation judiciaire)

En ce qui concerne les autres actions concernant les baux d'habitation, c'est le tribunal d'instance (faire constater la résiliation du bail par exemple)

Article R221-38 du code de l'organisation judiciaire
Sous réserve de la compétence de la juridiction de proximité en matière de dépôt de garantie prévue à l'article R. 231-4, le tribunal d'instance connaît des actions dont un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion, ainsi que des actions relatives à l'application de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Il n'est nullement besoin de se cacher pour le bailleur, car dès que le locataire reçoit le retour de la LRAR, il envoie l'huissier et le congé est donné dès que l'huissier remet le congé ou le dépose en mairie.

Non seulement la justice va le cautionner parce que c'est l'application de la loi et que les juges sont là pour faire respecter la loi, que le bailleur va arriver avec les jurisprudences de cassation (parce qu'il semble très bien savoir ce qu'il fait), mais en plus, le temps qu'il aura perdu lui coutera cher. Car s'il a une audience dans 6 mois (perso, j'ai eu un référé en TI qui a mis 8 mois), il devra encore 9 mois de loyer (les 6 mois + les 3 mois du préavis car il finira

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

bien par envoyer son congé)
Même s'il tente l'action en récupération du dépot de garantie, il ne pourra pas le faire avant deux mois. Si là, le congé n'est pas reconnu comme valable, il en sera quitte pour 5 mois de loyers et charges à payer.

Une question au demandeur : vous n'avez pas ouvert la LRAR qui vous a été retournée au moins ?

Qu'il aille prendre conseil auprès d'un avocat. Qu'il envoie son congé pour limiter la casse, qu'il essaie de trouver un arrangement avec le bailleur. Les risques sont énormes

PS : les tribunaux de proximité statue en charge d'appel sur les demandes d'une valeur indéterminée mais qui ont pour origine l'exécution d'une obligation dont le montant n'excède pas 4000 € (Article R231-3 du COJ)

Par **HUDEJU**, le **18/08/2010** à **13:15**

Mimi

Pourquoi aller chercher les conseils d'un avocat alors que tout est dit , si c'est pour enfoncer le clou et lui faire dépenser plus d'argent , nous avons affaire à un bailleur vicieux et malhonnête ,, , soit il renvoie un congé par huissier , soit il demande l'intervention d'un juge de proximité pour non restitution de dépôt de garantie, Rien que le fait d'exiger trois mois de dépôt de garantie pouvait flairer l'arnaque et si cela n'était pas prémédité y a des coups de pieds au Q qui se perdent !!

A vous lire , on a l'impression que vous cautionnez ce genre de pratique , il existe des locataire ou bailleur malhonnête ou véreux .

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés