Date de réception d'une LRAR

Par hologramme

Bonjour,

Je m'interroge sur la date de réception d'une lettre recommandée.
J'ai lu que, contrairement à ce que je pensai, ce n'est pas toujours la date de première présentation mais que dans certains cas la date de réception effective (signature du destinataire)

Mon interrogation concerne les différents courriers adressés à un locataire indélicat parmi lesquels:
- non respect de clauses du bail telles que le stationnement sur des parties communes
- mise en demeure de paiement
- résiliation du bail soit de façon conventionnelle ou bien en application d'une clause résolutoire

Je précise qu'il s'agit toujours de baux civils (location de box) et jamais de baux d'habitation.

Merci pour vos éclairages.

Par janus2

Bonjour,
En fait, c'est assez simple, dans le cas général, la LRAR porte ses fruits à la première présentation, le destinataire est censé en avoir pris connaissance (même si ce n'est pas vrai) et la procédure peut se poursuivre.
Il n'y a que dans les cas où la loi le précise que la LRAR porte ses fruits à la réception réelle (signature de l'AR par le destinataire), tel, par exemple, que le congé de bail sous loi 89-462, car cette loi le précise.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Selon l'objet de la lettre, la date à considérer n'est pas la même.

La date de première présentation est à prendre en compte dans le cas général.

La seule exception c'est pour le congé ou résiliation dans un bail de location, dans ce cas c'est la date de remise au destinataire (=signature du récépissé) qui fait foi.

Par janus2

La seule exception c'est pour le congé ou résiliation dans un bail de location

Ce n'est pas "la seule exception", il y en a d'autres...

Par Nihilscio

C'est valable selon la matière.

Le droit commun sur la forme des notifications est le code de procédure civile, articles 665 à 670-3.

En matière de bail d'habitation, une mise en demeure doit être en principe remise à son destinataire mais le juge peut considérer qu'en raison d'une mauvaise foi ou négligence manifeste du locataire la mise en demeure a été effective bien qu'elle lui ait été seulement présentée.

Le congé n'est valablement notifié par courrier que par la remise de la lettre.

La mise en ?uvre d'une clause résolutoire se fait impérativement par acte d'huissier.

Par hologramme

Bonjour,

Merci à tous pour vos réponses.

J'étais sur le fait, comme dit plus haut, que le plus souvent c'était la date de première présentation avec quelques exceptions à cette règle, notamment lors de la résiliation d'un bail d'habitation (j'ai précisé dans mon mail initial qu'il ne s'agit pas d'un bail d'habitation mais d'un bail civil pour la location d'un box sans lien avec un logement).

Mais j'ai maintenant des doutes après vos réponses et les résultats de mes recherches, notamment sur le site de l'ANIL :
https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-1996/date-de-reception-dune-lettre-recommandee-avec-accuse-reception/

ou encore Dalloz :
https://www.lexavoue.com/medias/org-84/shared/dalloz_actualite_-_notification_par_lettre_recommandee__il_y_a_remise_et_remise_-_2020-12-11.pdf

J'ai également consulté les articles 669 et 670 du code civil cités dans ces pages et la position de la cour de cassation dans ses arrêtés également cités.

Je ne suis pas un spécialiste de la lecture des textes de loi et du coup mes doutes subsistent. Les situations que je rencontre sont pas exemples celles-ci :

1°) J'ai adressé par LRAR une mise en demeure pour le paiement d'un loyer impayé : le locataire, avisé par la Poste, n'a pas été retirer le pli

2°) Dans un autre cas, le syndic se plaint qu'un de mes locataires stationne des véhicules en dehors du box donné en location alors que le règlement de copropriété et le bail l'interdisent. Là également la LRAR adressée pour demander au locataire de se conformer aux dispositions du bail n'a pas été retirée au bureau de poste.

3°) Pour le congé, s'agissant d'un bail civil, et non pas d'un bail d'habitation régit la loi de 1989, les règles restent-elles les mêmes ?

J'ai bien noté la réponse de Nihilscio (merci) pour la clause résolutoire.

Je précise également que j'ai pris l'habitude d'adresser mes LRAR en mode électronique via le site de La Poste ce qui me permet d'avoir surtout, en dehors de la preuve de dépôt et de remise, une preuve de contenu. Je pense que les règles doivent être les mêmes que pour une LRAR papier, mais sait-on jamais.

Merci de vos précisions.

Par Nihilscio

Ce que je disais sur la clause résolutoire ne vaut que pour les baux d'habitation.

On peut doubler un courrier recommandé par un courrier simple.

Par janus2

1°) J'ai adressé par LRAR une mise en demeure pour le paiement d'un loyer impayé : le locataire, avisé par la Poste, n'a pas été retirer le pli

Dans ce cas, le locataire est réputé avoir été averti de la mise en demeure et, lorsque le délai que vous lui avez laissé sera écoulé, vous pourrez mettre à exécution la procédure prévue dans la LRAR.

2°) Dans un autre cas, le syndic se plaint qu'un de mes locataires stationne des véhicules en dehors du box donné en

location alors que le règlement de copropriété et le bail l'interdisent. Là également la LRAR adressée pour demander au locataire de se conformer aux dispositions du bail n'a pas été retirée au bureau de poste.

Idem, le locataire est réputé avoir été averti, mais si cette LRAR n'était pas une mise en demeure, il n'y a donc pas de suite prévue.

3°) Pour le congé, s'agissant d'un bail civil, et non pas d'un bail d'habitation régit la loi de 1989, les règles restent-elles les mêmes ?

Non, dans le cas d'un bail civil, c'est le contrat qui fait loi.