Courrier de résiliation de bail "non reçus"

Par nanou28

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter via ce forum concernant la résiliation de mon contrat de bail.

J'ai envoyé un courrier en recommandé avec accusé de réception le 05/09/2022 à l'agence immobilière afin de les notifier de cette résiliation. D'après le n° de suivi présent sur la preuve de dépôt, ils l'ont reçu le 06/09/2022.
Les jours passent et je reçois aucune nouvelle. Le 16/09/2022 je contacte la gestionnaire de l'agence qui m'affirme n'avoir rien reçu. Ce que je ne crois pas. La façon qu'elle avait de me parler au téléphone montrait clairement qu'elle en avait rien à faire. Je doute qu'elle ai vraiment vérifier. Et puis une lettre simple qui se perd ça arrive mais un courrier RAR je vois pas comment c'est possible.
Le même jour j'appel le service client de la poste qui ouvre une 1ière réclamation qui n'aboutis à rien. Je les contacte de nouveaux, au total 5 fois. Le 28/09/2022 je reçois un mail qui m'affirme, après une enquête, que mon "pli" à bien été distribué et ce mail en est la preuve. Je les appel de nouveaux pour réclamer l'accusé de réception que je n'ai jamais eu. Ils ne sont pas en capacité de me le fournir. Un vrai sketch....

Je décide d'envoyé un 2ième courrier à l'agence immobilière. Ils reçoivent ce courrier de relance le 3/10/2022. Cette fois-ci, tel un miracle, je reçois un accusé de réception. Nous sommes le 10/10/2022 lorsque j'appel l'agence. Je tombe sur la secrétaire qui me dit avoir reçu un courrier de ma part déjà le 06/09/2022. Et là je comprends plus rien. On se moque de moi.
On me passe la gestionnaire qui me confirme que l'agence a bien reçu mon courrier le 06/09/2022 mais que personne ne le lui a transmis. En gros ils reçoivent un courrier en RAR (donc important) mais ne le lisent même pas.

Le logement étant un logement meublé le préavis est d'un mois donc. Donc depuis le 7/10/2022 ce n'est plus chez moi. Dois-je malgré tout payer un loyer? J'ai tout fait comme il faut. Ils ont fait l'erreur de ne pas lire mon courrier et c'est moi qui doit payer. Bref.... si quelqu'un pouvait m'apporter une réponse se serait sympa. Merci d'avance et désolé pour le pavé.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est la date de réception de votre courrier RAR qui fait foi.
Donc celle qui est portée sur l'accusé de réception signé de l'agence.
Si reçu daté du 3/10, vous devez payer le loyer jusqu'au 3/11 date de fin du préavis de 1 mois.
En cas de problème avec un RAR non réceptionné ou lorsque le reçu se perd (il est retourné en courrier simple ...), il est préférable d'adresser par huissier un nouveau congé. La date de passage de l'huissier fera foi.

cf 25-8 de la loi de 89
Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le 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.

Par nanou28

Merci beaucoup pour votre réponse rapide.

Concernant le 1er courrier RAR qu'ils ont finalement bien reçu le 06/09/2022, n'est-ce pas cette date là à prendre en compte finalement pour le début du préavis?

Cordialement.

Par yapasdequoi

Avez-vous un récépissé signé de l'agence à cette date ?
N'ayant pas rendu les clés, vous êtes encore redevable du loyer.

Par nanou28

Alors non malheureusement je n'ai pas de récépissé et c'est bien ça le problème. En revanche ils m'ont confirmé en date du 10/10/22 qu'ils avaient bien reçu ce 1er courrier le 06/09/22. J'ai la preuve de dépôt + n° de suivi mais je sais que n'a aucune valeur juridique.

Je n'ai pas précisé mais j'ai rendu les clés le jour de l'état des lieux de sorti le 20/10/22 et je n'habitais plus dans le logement depuis 09/09/22.

Par yapasdequoi

C'est quand même dommage de ne pas donner toutes les infos en même temps !

Si l'agence admet ce "reçu informel" au 06/09, le loyer est dû jusqu'au 06/10 + la durée d'occupation illicite jusqu'au 20/10, date de rendu des clés.

Il est étonnant que l'agence ayant bien reçu votre congé vous laisse continuer à y loger jusqu'au 20/10 ...

L'autre option c'est que vous devez le loyer jusqu'au 3/11 parce que :
"Ils reçoivent ce courrier de relance le 3/10/2022. Cette fois-ci, tel un miracle, je reçois un accusé de réception."

Qu'appelez vous "un accusé de réception" ? Est-ce le papillon rose du RAR signé de l'agence ?

Par nanou28

Je pense quand même que vous avez eu les infos principales.

Qu'entendez-vous par occupation illicite du logement? Je ne comprends pas.... J'ai déménagé le 09/09/2022 et l'agence s'est réveillé le 10/10/2022 uniquement parce que je les ai appelé sinon ça aurait durer encore plus longtemps. Et puis je rappel que mon 1er courrier n'a pas été lu par personne ni transmis à la gestionnaire. Tout est de leur faute.

L'accusé de réception que j'ai reçu est bien ce fameux papier rectangulaire avec écrit AR en gros et en rouge, signé de l'agence.

Par yapasdequoi

Vous pouviez aussi passer à l'agence rendre vos clés le jour de votre déménagement. Il n'était pas indispensable d'attendre le 20/10.

Ensuite, l'agence n'ayant pas reçu le premier courrier (car vous n'en avez pas de preuve légale)sur le plan juridique, vous devez le loyer jusqu'au 3 Novembre (= 1 mois après la date de signature du rectangle rose)

Par nanou28

Je pouvais rendre les clés avant l'état des lieux de sorti? Si j'avais su...

Donc si je résume bien vos réponses à mon post :

Mon 1er courrier ne vaut rien même si ils l'ont bien reçu

Le préavis a débuté le 3/10/2022 date à laquelle je peux prouver qu'ils ont bien reçu mon courrier et pas avant

Je dois donc payer un loyer pour rien car eux n'ont pas fait leur job et les services de la poste non plus. Je dois payer leur erreurs.

C'est magnifique je suis tombé sur des incompétents à tous les niveaux et j'en paye le prix (celui d'un loyer, c'est pas rien). C'est génial....

Merci bien pour vos réponses. C'est gentil d'avoir réponse vite.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Eh oui : sans état des lieux, le bien est réputé rendu en "bon état" c'est donc tout à votre avantage.
A savoir pour le futur.

Il y a eu des erreurs, mais aussi vous ne connaissiez pas bien vos droits.

Vous pouviez aussi remettre le courrier en mains propres contre émargement (= une copie tamponnée, datée et signée par l'agence).

PS : Si c'est reloué (allez voir la boite à lettres) vous ne payez plus à compter du début du bail du suivant.

Par nanou28

Il est évident que je ne connaissais pas tout mes droits, merci de m'avoir éclairé. Je ne referais plus les mêmes erreurs à l'avenir.

Je pense que ce logement sera de nouveau occupé à la saint glin-glin... Ils construisent depuis février/mars un immeuble à 5 mètres de la seule fenêtre de ce logement. Je ne voyais plus le ciel depuis 4 mois sans parler du bruit des marteaux piqueur toute la journée. Bref je vais pas détailler.

Cordialement

Par janus2

Mon 1er courrier ne vaut rien même si ils l'ont bien reçu

Bonjour,
Pas tout à fait...
Votre courrier "ne vaut rien" si le destinataire affirme ne pas l'avoir reçu, puisque vous ne pouvez pas prouver le contraire en produisant l'AR signé par lui, mais s'il affirme l'avoir bien reçu, il porte ses fruits.

Par yapasdequoi

Vu que le logement n'est pas reloué, ce serait fort étonnant que l'agence reconnaisse son tort et se prive d'un mois de loyer ... Mais on n'est pas à l'abri d'une bêtise sur l'erreur !

Par nanou28

Bonjour,

De toutes façons ils vont bientôt prélever le loyer d'octobre mais si il y a la moindre petite action à mettre en place pour qu'ils réparent leur erreur je l'a ferais même si ça prendra des mois. Je ne vais pas les lâcher.
Je voudrais savoir, selon vous qu'est ce que je peux faire dans ma situation? Avez-vous des idées? Je contacte le directeur de l'agence et j'explique tout?

@yapasdequoi : A partir du moment ou ils ont reçu mon 1er courrier, que le préavis à débuté, je crois qu'ils n'auront pas

le choix. C'est la loi.
Cette agence immobilière à été en tort sur pas mal de chose. Certaines plus grave que d'autre.

Par yapasdequoi

Allez rencontrer le directeur et demandez lui de statuer sur les dates exactes de préavis. Vous verrez sa réponse...

Et vous devriez résilier le prélèvement automatique. C'est la plus mauvaise manière de payer son loyer (çà s'appelle aussi "open bar"...)

Par nanou28

Je prendrai contacte avec le directeur. Résilier le prélèvement cela ne va-t-il pas jouer contre moi? Et puis je n'ai toujours pas reçu ma caution.

Par yapasdequoi

Non : puisque vous considérez que votre préavis est terminé, vous pouvez "de bonne foi" résilier le prélèvement en l'attente du décompte final qui inclura la restitution du DEPOT DE GARANTIE (pas caution) et la déduction des dettes résiduelles.

Vous prenez rendez vous avec le directeur et vous en profiterez pour évoquer aussi ce décompte final (1 mois aprés la restitution des clés)

Par nanou28

D'accord je vais faire ça, on verra bien. Merci pour vos réponses.