



## Date d'effet du préavis mentionné dans la lettre

-----  
Par EDH

Bonjour,

Situation lunaire avec mon propriétaire.

Je lui ai envoyé un courrier AR mi Avril dans lequel je lui signifie mon départ au 31 juillet.

(donc techniquement 3 mois et demi à l'avance)

Mon propriétaire m'affirme maintenant que la date d'effet est celle ou il a reçu la lettre + trois mois, ce qui m'obligerait à partir mi juillet, et non plus au 31 juillet ???

Je me trompe en disant que la date est bien celle mentionné dans la lettre ? Et non pas à date de réception du courrier ?

Je ne trouve pas sur legisfrance ce point de détail ... j'aimerais qu'il arrête de me harceler pour me mettre à la porte 15 jours avant.

En vous remerciant par avance,

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Les formes du congé sont précisées à l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 :

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, 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, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

-----  
Par EDH

Donc peu importe la date que que l'on met dans la lettre... ?? ça me surprends. Lorsque l'on signe un bail, celui ci prends effet à la date mentionné dans le bail, pas au moment ou l'on le signe.

Ca ne me parait pas logique.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

La différence c'est "à tout moment ".

Vous pourrez aussi partir quand vous voulez avant la fin du préavis mais pas après.

Il va falloir trouver un plan B.

-----  
Par yapasdequoi

C'est la conséquence du "à tout moment "

A l'inverse le bailleur ne peut donner congé que pour la fin du bail.

Pour avoir une date certaine vous avez le remise en mains propres ou par huissier.

-----  
Par kang74

Bonjour

Je ne comprends pas votre calcul de 3 mois et demi et je ne comprends pas comment la date de reception peut avancer la date prévue...

Vous dites que l'envoi a été fait mi Mai ( vous ne dites pas la date de reception qui fait foi) .  
Donc mi juin 1 mois, mi Juillet 2 mois, mi Aout 3 mois ...  
Donc s'il a reçu votre congé fin Mai le préavis dure jusqu'à fin Aout ...  
Nihilscio vous a donné d'ailleurs le cadre légal issu de légifrance ...

-----  
Par Henriri

Hello !

Confirmation malheureusement :  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168[ur  
rl]

Juridiquement l'annonce de ce congé ne peut être anticipée... le préavis doit être exact. Ce qui est tout de même fort de café car anticiper ce préavis est intéressant pour le bailleur... tandis que maîtriser la date exacte du début du préavis pour déterminer la date de libération maxi de disponibilité du logement est tout de même aléatoire.

A+

-----  
Par EDH

Non c'est bien la date mentionnée :

si le congé est donné par le locataire pour une date déterminée et postérieure à l'expiration du délai légal de préavis, c'est cette date qui est prise en compte pour la résiliation du bail. Les locataires sont donc tenus de payer le loyer pour la période qui court entre la fin du délai légal et la date de résiliation donnée par les locataires (Cass. 3e civ., 28 novembre 2019, n° 18-18.193

-----  
Par kang74

Je lui ai envoyé un courrier AR mi mai dans lequel je lui signifie mon départ au 31 juillet.

L'échéance de votre congé c'est Aout d'après les informations que vous avez données .

-----  
Par EDH

quel couillon je fais je voulais dire mi avril, je me suis emmêlé les pinceaux !  
J'en envoyé mi avril, en signifiant Fin juillet, donc 3 mois et 1/2 avant !

-----  
Par kang74

Et il a reçu le congé quand, exactement ?

-----  
Par EDH

Il a retiré la lettre immédiatement le 17 ...

-----  
Par kang74

Ok .

Vous avez raison sur le principe que même si c'est la date de réception qui fait foi, si vous avez mentionné une date postérieure à la date présumée de fin de préavis, il doit respecter cette date .

Il a donc tout intérêt à respecter cette date, vu qu'il ne peut pas vous expulser en 15 jours ...

Après, il est fort possible que cela ne l'arrange pas , période de congé oblige et vous pouvez très bien lui proposer de faire un état des lieux de sortie/remise des clés par huissier ( partage des frais) ce qui vous sera aussi favorable vu qu'il semble contrarié ...

-----  
Par Nihilscio

Je crois qu'en fait personne, à commencer par moi, n'avait bien lu votre question.

Le locataire part quand il veut mais il doit laisser un préavis de trois mois.

Le préavis commence le jour où le congé est reçu par le bailleur.

La date d'effet du congé est évidemment celle qui est indiquée dans la lettre de congé.

Mais si le congé est donné trop tard, l'effet du congé en est reculé d'autant et alors ce que vous a dit le bailleur est exact. C'est ce que j'avais retenu en lisant votre question trop vite. Par ailleurs, la lettre recommandée contient un piège : le congé n'est donné que si la lettre a été remise au bailleur. S'il ne veut pas la prendre, il ne l'a pas reçue. Il est plus sûr de faire délivrer un congé par huissier.

Votre lettre de congé n'a pas été envoyée trop tard et elle a été remise au bailleur à temps. Vous annoncez partir le 31 juillet, vous le faites savoir au bailleur au moins trois mois à l'avance, vous partez le 31 juillet il n'y a pas de problème. Votre bailleur doit avoir l'esprit particulièrement tordu.

-----  
Par EDH

On est d'accord,

C'est pour ça que la situation me paraît complètement irréaliste ... comme si ça me retombait dessus d'avoir un peu anticipé les choses..

DONC réponse :

C'est bien la date écrite dans la lettre qui compte du moment que la lettre est retirée dans la période légale du préavis (cad trois mois minimum dans mon cas) ...

-----  
Par janus2

Bonjour,

Je vois que vous avez vous-même trouvé la jurisprudence que j'allais vous donner, N° de pourvoi : 18-18.193.

"Attendu que, lorsque le congé est donné par le preneur pour une date déterminée, le bail est résilié à cette date si elle est postérieure à l'expiration du délai légal de préavis ;"

-----  
Par EDH

Message d'un ami juriste,

la fin des contrats de location d'immeubles est régie par l'article 15 de loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ;  
si cet article précise bien les délais de préavis, il précise également qu'à l'expiration du délais de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. ;  
une interprétation stricte et sans considération de celle des juges amène à penser que le locataire est immédiatement déchu de son titre d'occupation à l'expiration du délai de préavis d'un ou de trois mois à compter de la réception du congé par le propriétaire ;  
toutefois, la cour de cassation a posé le principe selon lequel lorsque le congé est donné par le preneur pour une date déterminée, le bail est résilié à cette date si elle est postérieure à l'expiration du délai légal de préavis (Cass. Civ., 3ème, 28 novembre 2019, n° 18-18.193) ;  
il va de soi que si le locataire précise dans sa lettre de congé une date postérieure à celle du préavis, il ne pourra plus

se prévaloir de la durée légale du préavis s'engagera selon le terme qu'il a lui même fixé

-----  
Par Nihilscio

C'est bien la date écrite dans la lettre qui compte du moment que la lettre est retirée dans la période légale du préavis (cad trois mois minimum dans mon cas) ...

Tout à fait à condition que la lettre soit bien remise dans le respect du délai de préavis ce qui peut poser problème. Pour vous, il n'y a pas de problème.