Location résiliation de bail

Par Pitchoune170587

Bonjour
Nous avons envoyé un recommandé avec AR pour mettre fin à la location où nous sommes car nous achetons.
Nos rapports sont un peu compliqué avec la propriétaire (maison très humide et non isolée, la propriétaire n'est pas forcément d'accord avec ces éléments) cependant nous avons voulu être correct et la prévenir de notre départ aux alentours du 20 mai.
Mon conjoint à reçu un message lui disant que de toute façon la date de notre départ serait la date à laquelle elle réceptionnerait le recommande. Nous l'avons envoyé lundi et elle n'est pas encore allé le rechercher. Avons-nous un recourt si elle va le chercher le dernier jour de retrait possible ?
Un SMS indiquant qu'elle a bien pris connaissance de cette information est il une preuve ? Ou cela ne vaut rien ?
En vous remerciant
Bien cordialement

Par AGeorges

Bonjour,
La date qui compte est celle de réception du recommandé, dont vous recevrez copie (via l'AR).
La situation au cas où la propriétaire ne va pas chercher sa lettre est un peu délicate. En principe, elle a quinze jours pour aller à la poste. Si le facteur essaye de lui remettre la lettre (ce qui doit normalement se faire), et qu'elle refuse, c'est la date du refus qui compte, et vous l'aurez via l'AR.

Par contre, SMS ou courriel n'ont pas de valeur légale. Ce n'est qu'une courtoisie, inutile avec les gens de mauvaise foi.

Par Pitchoune170587

Je vous remercie pour ces informations.
Bien cordialement

Par ESP

Bonjour
Attention, le délai de préavis court à partir du jour de la réception de la lettre recommandée par le propriétaire (jour où il en prend possession)ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre contre récépissé ou émargement. Si la lettre recommandée n'a pas été remise au propriétaire absent et a été renvoyée au locataire, la notification n'est pas valable.

Donc si votre propriétaire ne reçoit pas le courrier ou le refuse, il faut le faire signifier par acte d'huissier et si le bailleur est absent ou s'il refuse sa délivrance, c'est la date de l'avis de passage de l'huissier qui compte.

Par janus2

c'est la date de l'avis de passage de l'huissier qui compte.
Tiens, c'est étrange, on (AGeorges) m'a dit il y a peu sur ce même forum que ce n'était pas vrai !!!

Par AGeorges

Ce que disent les huissiers eux-mêmes :

"Les huissiers de justice, en leur qualité d'officiers ministériels, sont les seuls à pouvoir signifier des actes. La

signification est particulièrement importante puisqu'elle atteste de la date et du contenu de la remise d'un acte. Enfin, pour certaines procédures, la signification d'un acte peut constituer le point de départ des délais de recours."

Peut-on assimiler un avis de passage à la signification d'un acte, qui en suppose la remise, et la prise de connaissance ?
Disons que je pense que non. Mais le plus souvent, la seconde suit le premier de près, voire ils sont parfois concomitants.

Par janus2

Bonjour AGeorges,
Vous allez me dire que le site pap n'est pas digne de confiance et écrit des erreurs comme tous les autres sites, mais...

Pour ne pas risquer de voir le contrat se reconduire, il est recommandé d'adresser le congé sept mois avant la fin du bail. Ainsi, dans l'hypothèse où le locataire ne réceptionne pas le courrier (en cas d'absence, d'oubli ou par malveillance), le propriétaire conserve le temps de faire appel à un huissier. Dans le cas du congé par huissier, l'avis de passage suffit : même si le locataire est absent, le délai de préavis court et le congé est valable.

[url=https://www.pap.fr/bailleur/fin-bail/donner-conge-a-son-locataire/a2052/donner-conge-a-son-locataire-en-location-vide#:~:text=Dans%20le%20cas%20du%20congé,et%20le%20congé%20est%20valable.]https://www.pap.fr/bailleur/fin-bail/donner-conge-a-son-locataire/a2052/donner-conge-a-son-locataire-en-location-vide#:~:text=Dans%20le%20cas%20du%20congé,et%20le%20congé%20est%20valable.[/url]

Par AGeorges

L'avis de passage informe la personne recherchée de ce que l'huissier dont le nom et l'adresse de l'étude figure sur l'"avis" s'est présenté à son domicile : il indique au destinataire de l'acte toutes précisions propres à lui permettre de recevoir la signification.

"Permettre de recevoir la signification" ne signifie pas connaître le contenu de ladite signification. Or il n'y a que cette connaissance qui compte.

L'avis de passage ne contient QUE des informations sur la façon de disposer de la signification. Il ne contient aucune information sur la nature de la signification.

C'est ce que disent les huissiers eux-mêmes, désolé, mais j'ai plus confiance en ces officiers assermentés qu'en un site internet, aussi sérieux soit-il.

Peut-être un huissier de métier pourrait-il statuer sur cette différence de vue, sachant tout de même qu'une fois l'avis de passage délivré, l'huissier a tous moyens pour remettre la signification dans un délai très court.Par ailleurs, c'est un officier assermenté. Sa parole ne peut donc être mise en doute.

Imaginons que j'attende la signification d'un jugement qui m'est favorable. Je le sais. Je reçois un avis de passage. Je me dis que ce n'est qu'une confirmation de mon jugement favorable. Donc, je ne vais pas le chercher rapidement. Malheureusement, il s'agit d'autre chose désagréable pour laquelle le temps de réponse est très court. Dois-je être pénalisé pour ça ? Je crois que non.

Par ESP

L'huissier, officier minitériel, doit laisser un avis de passage mentionnant que l'acte doit être retiré à son étude, mais contrairement à la lettre recommandée, le congé sera considéré comme reçu le jour du passage de l'huissier et non celui où le destinataire retirera le congé à son étude.
[url=https://www.codes-et-lois.fr/code-de-procedure-civile/article-656]https://www.codes-et-lois.fr/code-de-procedure-civile/article-656[/url]

Par AGeorges

Bonsoir ESP,
Vous feriez bien de relire les articles 655 et 656 du Code de procédure civil. Le texte que vous fournissez n'y figure pas le moins du monde.
Voici la version au 28.02.2021 de l'Article 656 :

"Si personne ne peut ou ne veut recevoir la copie de l'acte et s'il résulte des vérifications faites par l'huissier de justice, dont il sera fait mention dans l'acte de signification, que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée, la signification est faite à domicile. Dans ce cas, l'huissier de justice laisse au domicile ou à la résidence de celui-ci un avis de passage conforme aux prescriptions du dernier alinéa de l'article 655. Cet avis mentionne, en outre, que la copie de l'acte doit être retirée dans le plus bref délai à l'étude de l'huissier de justice, contre récépissé ou émargement, par l'intéressé ou par toute personne spécialement mandatée.
La copie de l'acte est conservée à l'étude pendant trois mois. Passé ce délai, l'huissier de justice en est déchargé.
L'huissier de justice peut, à la demande du destinataire, transmettre la copie de l'acte à une autre étude où celui-ci pourra le retirer dans les mêmes conditions."

Si vous créez un texte pseudo-légal, il est préférable d'éviter les fautes d'ortogtrpahe ou de frapppe. Le texte ci-dessus est (sic) et sans faute.

Il est vrai que, si j'ai bien compris, l'article 655 impose à l'huissier de mentionner la nature de la signification et l'identité du requérant (alinéa 5) dans l'avis de passage. Mais apparemment, tous ne le font pas (expérience personnelle).