



## modifier la durée du préavis

Par **Hubs**, le **05/09/2019** à **10:24**

bonjour

Le 23 août dernier, j'ai envoyé une LRAR électronique pour signifier mon congé à mon propriétaire. Dans cette lettre j'indique que le préavis se terminera le 23 novembre.

Or, l'appartement est situé à Lyon, commune située en "zone tendue", c'est à dire que la durée de préavis n'est que d'un mois.

J'ai donc envoyé ce matin une nouvelle LRAR à l'agence, lui signifiant que je corrigeais ma première lettre en ramenant la durée à 1 mois, soit au 23 septembre.

Il me répond par mail ceci : "j'attire votre attention sur le fait qu'elle ne peut être prise en compte qu'à compter du jour de sa réception, en l'occurrence le 05/09/19. Cela signifie que votre préavis d'un mois prend effet à compter de ce jour jusqu'au 05/10/2019, en non jusqu'au 23/09/19 comme vous semblez l'indiquer dans votre courrier."

Questions: 1) est-il possible de repousser une date de dédite ? 2) aurait-il fallu que, dès ma première lettre, je mette en avant la raison pour laquelle je désirais que le délai de préavis soit ramené à 1 mois ? Dans la mesure où l'appartement est situé en zone tendue, la Loi 89-462 (article 15) prévoit que "Le délai de préavis est toutefois d'un mois : 1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17" Je ne devrais pas à avoir besoin de demander quoi que ce soit ? Le délai ne peut pas être différent de 1 mois?

Merci de vos lumières

Hubert

Par **Visiteur**, le **05/09/2019** à **11:26**

Bonjour

Je pense que c'est un nouveau préavis . La date de réception est la date de début.

Par **Hubs**, le **05/09/2019** à **12:16**

Merci de cette réponse. Mais comme je ne suis pas un expert, j'aurais besoin de précisions : c'est un nouveau préavis parce que je suis encore locataire ?

Mais l'agence immobilière qui gère cette location n'a-t-elle pas une obligation de conseil ? N'aurait-elle pas dû m'alerter aussitôt du fait que par défaut le préavis est d'un mois à Lyon ?

Par **janus2fr**, le **05/09/2019** à **13:21**

Bonjour,

Vous citez l'article 15 de la loi 89-462, il serait bon d'en faire la lecture complète ! Vous y lirez :

[quote]

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

[/quote]

Dans votre première lettre, vous n'avez pas précisé que vous désiriez bénéficier du préavis réduit pour cause de zone tendue. La loi est claire, votre préavis était donc de 3 mois !

Si vous renvoyez une nouvelle lettre de congé en bonne et due forme, elle ne peut être prise en compte qu'à la date de réception par le bailleur et c'est donc cette date qui fera courir le nouveau préavis d'un mois...

Par **Hubs**, le **05/09/2019** à **14:32**

Merci Janus

J'avais lu tout l'article - il n'est pas si long !. Je ne suis pas spécialiste, mais je constate qu'il contient des cas pour lesquels il faut informer le propriétaire, qui n'est pas au courant de l'état de santé de son locataire, ou de l'avancement des démarches pour obtenir un logement social. Il est donc nécessaire d'invoquer - et de justifier - une clause précise. Ce sont donc les cas 2° à 5° de l'article.

Pour le cas n°1, ma compréhension est que, dans le cas où le classement est intervenu après la signature du contrat, il faut invoquer la clause. En revanche, je comprends l'article comme la fixation d'une durée légale d'un mois pour les baux conclus dans les communes dont le classement est connu au moment de la signature du bail - ce qui est mon cas.

Mais je reconnais volontiers que l'article 15 cite aussi le cas n°1 parmi ceux auxquels il faut faire référence.

Est-ce qu'éventuellement un juge de proximité pourrait lire l'article comme je le fais ?

Par **janus2fr**, le **05/09/2019** à **15:48**

Le juge de proximité n'existe plus depuis longtemps, c'est le juge d'instance qui est maintenant compétent en la matière.

Je ne peux que vous renvoyer à l'extrait de l'article 15 de la loi 89-462 que je vous ai déjà cité :

[quote]

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

[/quote]

Il me semble que c'est très clair, non ?

Le locataire qui souhaite bénéficier du préavis réduit (car il n'est pas obligé de vouloir en bénéficier) pour les motifs 1 à 5 (la zone tendue est le motif 1) doit le préciser et le justifier dans sa lettre de congé, sans quoi, le préavis reste de 3 mois !

Par **Hubs**, le **05/09/2019** à **16:12**

OK c'est clair

Merci encore

Et merci pour l'info sur le juge de proximité