



Refus d'un préavis réduit pour quitter le logement fin CDD

Par med024, le 11/11/2010 à 19:08

Bonjour,

Suite à mon fin de contrat CDD le 14/10/2010, je viens de demander au propriétaire du logement (Agence PARTENORD HABITAT) de quitter le logement pour un préavis réduit d'un mois.

A ma grande surprise ma demande à été refusé en raison que la fin d'un CDD n'est pas considéré comme une perte d'emploi.

La recherche sur internet concernant ce sujet, m'a conduit à l'arrêt de la Cour de Cassation du 8 décembre 1999 N° de pourvoi : 98-10206 : La fin d'un CDD est bien considéré comme une perte d'emploi tel que tranché par la Cour de Cassation Audience publique du 8 décembre 1999, N° de pourvoi : 98-10206.

J AIMERAI SAVOIR SI LE PREAVIS DE 1 MOIS JURIDIQUEMENT PARLANT PEUT ETRE EFFECTIF DS MON CAS; Si le propriétaire persiste dans son sefus de préavis réduit et rufuse un rendez-vous pour l'état des lieux et la remise des clés, à qui je dois m'adresser dans ce cas? c'est quoi les recours et les démarches à suivre dans mon cas? sachant que je n'est plus les moyens pour payer le loyer au delas de la duré de préavis réduit (fin de mois Novembre).

démarche que j'ai déjà effectuée:

- j'ai envoyé une lettre avec accusé de réception en demandant à l'agence un congé réduit d'un mois pour quitter le logement en raison de fin de mon contrat CDD avec justificatifs: attestation assedic + attestation employeur.

suite à sa l'agence ma contacter par téléphonne en me disant que je ne peux pas bénéficier de préavis réduit car il s'agissait d'un CDD.

- après une recherche sur internet, j'ai envoyé à nouveau une LAR en joignant l'arrêt de la Cour de Cassation qui considère la fin d'un CDD une perte.

jusqu'à maintenant pas de réponse de l'appart de l'agence.

Le problème que ma situation financière ne me permet pas de payer un autre mois de loyer donc je conte quitter le logement à la fin de la duré de préavis réduit: fin du mois de novenbre 2010.

Cordialement

Par **Christophe MORHAN**, le **11/11/2010** à **19:41**

//FIN DE CDD:

votre analyse est effectivement correcte.

cette solution est d'ailleurs confirmée par une décision plus récente.

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000208382>

//remise des clés: remise contre récépissé ou en recommandé AR.

//état des lieux: envoyez un recommandé pour convoquer le propriétaire à une date.

voir article 1731 du code civil//présomption et article 3 de la loi du 6/07/1989

Article 1731 du code civil Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

extrait article 3 loi de 1989

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

vous pourriez au pire faire intervenir un huissier, le constat fait l'objet d'un tarif en cette matière et donc le tarif n'est pas libre.(décret du 12 décembre 1996).

//restitution du dépôt de garantie:

application de l'article 22 de la loi de 1989

Article 22 Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 103

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit

faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation

donc décomptez au maximum 2 mois à compter de la date de restitution des clés, si vous ne voyez rien venir, recommandé AR contenant mise en demeure puis saisine du juge de proximité dont dépend votre location par déclaration au greffe (restitution dépôt de garantie, intérêts au tx légal, dommages et intérêts, article 700 CPC (x euros), dépens)

Par **Domil**, le **11/11/2010 à 19:57**

Vous n'avez pas à demander un congé avec préavis réduit. Vous envoyez votre congé en informant votre bailleur, qu'en raison d'une fin de CDD, vous bénéficiez du préavis réduit à un mois. Vous lui fixez RDV pour l'EDL de sortie.

Dans votre situation, votre 1ère LRAR suffit, votre préavis débute le jour de la réception de la LRAR (date sur l'AR)

Vous renvoyez une LRAR pour fixer la date de l'EDL avec une heure précise, le dernier jour du bail en indiquant que si l'horaire ne convient pas, vous restez à leur disposition (vous profitez de cette LRAR pour l'envoyer au bailleur directement, avec copie à l'agence). Vous y mettez aussi votre nouvelle adresse

Pensez à résilier tous les abonnements (EDF, gaz, téléphone) pour que ce soit effectif dès le lendemain au max (mais vous pouvez avant) de la fin du bail.

Faites votre changement d'adresse aux impôts et résiliez votre contrat d'assurance habitation aussi pour la fin de bail.

Le jour de l'EDL, s'ils ne viennent pas, vous fermez le logement et vous renvoyez par colis AR (pas avec suivi, pas avec preuve de dépôt, un recommandé !!!), les clefs

En l'absence d'EDL de sortie, le locataire est réputé avoir rendu le logement en bon état.

Donc ce n'est pas votre intérêt de mandater un huissier pour faire un EDL.

Deux mois après la date de réception des clefs, vous envoyez une LRAR de mise en demeure de rembourser le dépôt de garantie (et inutile de leur raconter tout ça, de leur parler du dépôt de garantie avant ce délai de deux mois)

Par **med024**, le **11/11/2010 à 20:01**

Bonjour,

Merci mentalist pour tous ces explications, juste une dernière question: pour la remise des clé, est ce que je dois les envoyé en recommandé avec accusé de réception ou je dois recourir un huissier de justice?

encore je n'est pas compris la demarche de remise contre récépissé?

pour le rendez-vous de l'états des lieux si le propriétaire ne veux pas donner suite, est ce que c'est important de le faire au moyen d'un huissier ou je me contente juste du problème de remise des clés et dans ce cas d'après ce que j'ai compris des textes des lois que vous venez de m'envoyé "que l'état des lieux c'est pas mon problème si c'est le proprio qui refus le rendez-vous??

merci d'avance

Par **Domil**, le **11/11/2010 à 20:27**

Si vous avez les moyens de payer un huissier pour remettre les clefs, c'est mieux évidemment

Par **Christophe MORHAN**, le **11/11/2010 à 20:29**

DOMIL vous apporte un point de vue complémentaire.

la remise contre récipissé, cela vous oblige à vous déplacez chez le propriétaire et lui remettre les clés contre un récépissé, un papier dans lequel le propriétaire atteste recevoir x clés le2010 correspondant à tel logement.
ce n'est pas forcément la situation la plus confortable.

tout comme DOMIL le précise, le colis recommandé avec AR, c'est mieux.

la remise des clés par huissier, tout est possible mais je pense que c'est vous rajouter inutilement des frais, cela serait par contre utile si le propriétaire refusait le recommandé ou n'allait pas le chercher.

// état des lieux: vous bénéficiez de la présomption simple de l'article 1731 du code civil pouvant être renversée par la preuve contraire.

- vous pouvez prendre des photos le jour de votre départ accompagnées du tierce personne étrangère à la location.

-l'huissier peut effectivement intervenir, dans cette hypothèse, le bailleur n'aurait en pratique rien à dire.(en théorie, le constat ne vaut pas jusqu'à inscription de faux, il n'a pas valeur authentique quant aux faits constatés mais en pratique, en cas de litige, le constat d'huissier aura une valeur ajoutée importante).

Par **med024**, le **11/11/2010 à 20:30**

Bonjour,

Merci pour vos conseils.

maintenant il me reste à me renseigner au près d'un huissier pour connaître les prix. d'après mes infos les tarifs des huissiers de ce genre d'affaire est fixé par la loi reste à vérifier. je vous tiens au courant de la suite. encore merci pour votre aide

Par **Christophe MORHAN**, le **11/11/2010 à 20:35**

le tarif prévu est le suivant:

Un huissier est en effet rémunéré par un droit fixe forfaitaire, exprimé en nombre de taux de base (TB= 2.20 € HT), auquel est affecté un coefficient variable en fonction du montant des sommes à recouvrer : coef 0.5 entre 0 € et 128 € ; coef 1 de 129 € à 1 280 € ; coef 2 au-delà de 1 280 €.

Donc dans le cas d'un état des lieux (coefficient 1) le droit fixe sera donc de 135,51 € [(51.5 x 2.20 €) + 19.6% de TVA)]. S'ajoutent au droit fixe la taxe forfaitaire, fixée à 9,15 €, quelle que soit la nature de l'acte d'huissier et les frais de déplacement (TTC), fixés forfaitairement à 7,80 € (6,52 € + 19.6% de TVA).

Soit un total de 152,46 € TTC.

peut être que le SCT (6.52 € a augmenté de quelques centimes) mais cela ne va pas changer grand chose, au pire quelques centimes en plus

après vérification, depuis juillet 2010, SCT hors taxes 6.68 €

Par **Domil**, le **11/11/2010 à 20:42**

A noter que si vous faites appel à un huissier alors que le bailleur a refusé de faire l'état des lieux contradictoire (s'il n'est pas venu au RDV), les frais sont partagés en deux.

Dans ce cas, l'huissier convoque les deux parties par LRAR et envoie lui-même sa facture à chaque partie (vous ne devez pas payer la totalité pour vous faire rembourser après)

Précisez bien que vous lui demandez de faire l'EDL suite au refus du bailleur.

Par **med024**, le **11/11/2010 à 20:57**

Ok, merci pour toutes ces précisions.

est-ce que l'état des lieux et la remise des clés sont pris par le huissier en même temps ou sont-ils considérés séparément, moi ce qui me cause problème c'est vraiment la remise des clés plus que l'état des lieux car comme vous le dites en cas de refus de la part de l'agence pour le rendez-vous de l'EDL dans ce cas ça ne sera pas mon problème dès qu'ils ont reçu les

clefs.

Par **Domil**, le **11/11/2010 à 21:06**

Vous devez prendre une décision :

- Soit vous remettez les clefs, et vous les laissez prendre l'initiative d'un EDL par huissier. S'ils ne le font pas, tant mieux pour vous

- Soit vous ne remettez pas les clefs. Dès qu'ils ne viennent pas, vous allez voir l'huissier (vous aurez pris soin d'en trouver un avant), vous lui remettez les clefs (il faut bien qu'il puisse entrer)

Vous venez à l'EDL par l'huissier. A l'issue de l'EDL, où vous ferez noter que vous avez remis les clefs à l'huissier si l'autre partie n'est pas présente, ou s'ils sont là, que vous leur avez remis les clefs (le même nombre qu'indiqué sur l'EDL d'entrée s'il y avait cette mention)

Par **med024**, le **11/11/2010 à 21:10**

Ok merci, et encore désolé si j'ai posé beaucoup de questions vu mon ignorance et que je n'ai jamais vécu cette situation au paravent.

Merci pour vous deux

Par **Christophe MORHAN**, le **11/11/2010 à 21:11**

// Remise des clés, si elle s'effectue au moment de l'état des lieux et que le propriétaire est présent, l'huissier consigne la remise des clés par vos soins au bailleur, donc pas de coût supplémentaire.

par contre si vous demander la remise matérielle par huissier, la tarification va être différente et distincte de celle de l'état des lieux.

- certains appliqueront un honoraires libre article 16 et 17 du décret du 12/12/1996,appelant l'acte procès verbal de remise de clefs.

- d'autres tarifieront cela comme une sommation de faire, cette fois l'acte est tarifié (je n'ai pas en mémoire le nombre de taux de base)

La remise des clefs à l'huissier par le locataire s'il n'est pas mandaté à cette fin par le bailleur n'est pas libératoire.

Donc si le propriétaire est absent, la remise à votre demande par l'huissier des clés au bailleur sera une opération distincte de l'état des lieux.

Par **med024**, le **18/11/2010 à 18:07**

Bonjour,

Merci les ami(e)s pour vos conseils. je viens juste vous informer que l'agence a accepté le délais de préavis d'un mois après ma deuxième lettre avec l'arrêt de la cour de cassation. enfin une bonne nouvelle et merci à vous.

Par **doudouce21052010**, le **05/02/2014 à 20:53**

bonsoir,

Mon conjoint a perdu son emploi suite à une fin de CDD (refus de sa part pour raisons diverses de renouveler le contrat). Peut-on faire jouer le préavis d'un mois pour le logement? Merci de votre réponse rapide

Par **janus2fr**, le **06/02/2014 à 08:27**

Bonjour,

Oui, la fin de CDD est reconnue comme une perte d'emploi au sens de la loi 89-462. Ceci, bien entendu, si votre "conjoint" est bien le titulaire du bail ou si vous êtes bien mariés (je me méfie toujours de l'emploi du terme conjoint).

Par **lohe**, le **06/02/2014 à 12:43**

Bonjour,

J'ai signé mon contrat de bail le 19 décembre 2013 pour une entrée dans l'appartement le 1er février 2014. Entre-temps j'ai perdu mon emploi le 15 janvier 2014.

Je précise qu'au moment de la signature de mon contrat de bail je ne savais pas que mon emploi allait se terminer. Ne souhaitant plus prendre l'appart, est-ce que je peux bénéficier d'un préavis d'1 mois?

Par **idy**, le **24/02/2015 à 14:51**

Bonjour,

Merci pour ces informations claires et précises!

Je souhaiterais savoir si la fin de contrat de professionnalisation(1 an) peut être considérée comme une perte d'emploi au même titre que le CDD ?

La seconde question est :

D'après la loi du 6 juillet 1989, le préavis de sortie peut être réduit à 1 mois s'il s'agit d'un premier emploi

Dans mon cas:

j'étais en contrat pro de nov 2013 à nov 2014

et j'ai signé un CDI dans une autre entreprise une semaine après (1er décembre). Maintenant qu'ai j'ai fini ma période d'essai de 3 mois je souhaiterais quitter le logement avec un préavis de 1 mois ?

sachant que j'ai signé le bail février 2014

Tous vos conseils sont les bienvenus. Merci d'avance

Par **60000**, le **14/09/2015 à 23:32**

bonjour

je locataire je veut déménager je voudrai savoir si préavis et réduit de 1 moi?J'ai travailler pendant presque 2 ans en CDD et la je suis au chômage depuis presque 2 ans.mon bail et de 3 ans et il est dépassé mais jamais renouveler et je suis marié et mon bail et a mon nom,mon mari travail en CDD de 3 mois.

Par **minette 0130**, le **06/07/2017 à 11:11**

bonjour

j'ai terminé mon cdd le 30 juin et retrouvé un emploi pour le 10 juillet mon bailleur me dit qu'une fin de cdd n'est pas valable pour un préavis réduit en me disant que si je fais part de mon préavis réduit il y mettrait en procédure

Par **janus2fr**, le **06/07/2017 à 13:13**

Bonjour,

Votre bailleur a tout faux ! La jurisprudence a, depuis longtemps, confirmé que la fin de CDD est bien une perte d'emploi ouvrant droit à préavis réduit.

[citation]La fin d'un contrat à durée déterminée équivaut à une perte d'emploi

Le développement du contrat à durée déterminée (CDD) dans les relations de travail a contraint les juges à prendre en compte cette réalité économique. Après avoir hésité, ils considèrent désormais sans équivoque, depuis plus d'une dizaine d'années, que la fin du CDD constitue bien un motif justifiant un préavis réduit. Le non-renouvellement du contrat est en effet subi, et non choisi, par le locataire. L'arrêt de référence a été rendu en la matière par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 8 décembre 1999 (n° 98-10206). Et réitéré à plusieurs reprises depuis (cass. civ. 3e du 8.7.09, n° 08-14903). Peu importe que le locataire ait su, au moment de la signature du bail, qu'il allait perdre son emploi.

Les tribunaux ont, en effet, longtemps exigé qu'il soit dans l'ignorance de l'événement à l'origine du congé, ce qui excluait, de facto, l'application du préavis réduit aux CDD. Mais la Cour de cassation a pris position l'an dernier, censurant un arrêt du tribunal d'instance de Draguignan (cass. civ. 3e du 8.7.09, n° 08-14903) : en application de la loi, le seul élément à

retenir est la « perte d'emploi ».[/citation]

http://www.leparticulier.fr/jcms/c_96155/location-le-recours-au-preavis-reduit-doit-rester-exceptionnel

Et la jurisprudence citée ici :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070438>

Ou encore :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000208382>

[citation]Qu'en statuant ainsi, alors que le terme d'un contrat à durée déterminée constitue une perte d'emploi, le tribunal d'instance a violé le texte susvisé ;[/citation]

Par **minette 0130**, le **07/07/2017** à **13:55**

daccord parce que il continue a me dire que je ne suis pas dans mes droits

Par **minette 0130**, le **08/07/2017** à **20:42**

bonsoir j'ai une autre question mon bailleur m'a donné un congé pour vendre le 24 juin 2017 avec son préavis de 6 mois jusqu'au 31 décembre 2017 alors que mon bail se termine novembre 2019

Ai-je le droit d'appliquer la loi c'est à dire partir sans préavis durant la période des 6 mois mon bailleur me dit que non " car mon bail cours toujours "

merci d'avance

Par **janus2fr**, le **09/07/2017** à **11:09**

Vous avez déjà posé cette question dans un autre sujet et j'y ai répondu...