



Refus du propriétaire d 1 mois de preavis

Par **virginie61**, le **17/10/2013** à **19:12**

bonjour j ai envoyer mon préavis a mon propriétaire le 03 octobre 2013 et aujourd'hui huit le 17 octobre 2013 vient me voire pour me dire qu il refuser mon préavis d un mois.
ma première cause de quitter cette maison au plus vite est qu elle est insalubre (mal isolé électricité pas au normes).
et ma deuxième raison et que je vien de trouver du travail et une maison juste a coter même si ses a 2 km de mieux que d ou je suis actuellement.
est t il en droit de refuser mon préavis.
en l attente d une reponse.
cordialement.

Par **janus2fr**, le **17/10/2013** à **21:42**

Bonjour,

Les cas de préavis réduit à un mois sont uniquement ceux prévus par la loi 89-462. Vous dites que vous venez de trouver du travail, c'est insuffisant pour l'obtention du préavis réduit, il faut soit que ce travail soit votre premier emploi, soit que ce soit un nouvel emploi suite à perte d'emploi. Il nous faut donc plus de renseignements sur votre situation pour vous aider.

Ceci-dit, il n'appartient pas au bailleur de juger de la validité d'un préavis réduit, il n'en a pas la compétence. Il ne peut que prendre note de votre congé avec préavis réduit et s'il le conteste, il doit saisir le juge d'instance qui est le seul à pouvoir décider.

Par **HOODIA**, le **18/10/2013** à **07:26**

Bonjour,

" il n'appartient pas au bailleur de juger la validité d'un préavis réduit" : dans la mesure ou ce dernier n'apporte pas de justification ,pourquoi voulez vous le croire?
et, nous pouvons penser que le locataire qui apporte avec son préavis le justificatif est plus crédible.
En dépit que la loi considère que le bailleur est incapable de faire la différence augmentant le travail du juge d'instance

Par **janus2fr**, le **18/10/2013 à 09:02**

[citation]" il n'appartient pas au bailleur de juger la validité d'un préavis réduit" : dans la mesure ou ce dernier n'apporte pas de justification ,pourquoi voulez vous le croire? [/citation]

Bonjour Hoodia,

La loi 89-462 ne fait pas obligation au locataire de fournir un justificatif au bailleur. S'il le fait, c'est uniquement une démarche volontaire.

L'absence de justificatif ne peut donc pas servir au bailleur pour refuser le préavis réduit, d'autant qu'il n'a pas la qualité pour accepter ou refuser !

C'est malheureusement l'état actuel de la loi et de la jurisprudence en la matière.

Par **JuLx64**, le **18/10/2013 à 11:09**

Certes, mais il n'en reste pas moins qu'il faut qu'un motif donnant droit au préavis réduit ait été invoqué dans le congé. Or de ce que je comprends du message initial, ce n'est pas le cas.

Par **janus2fr**, le **18/10/2013 à 13:25**

Oui, tout à fait. Le locataire n'a qu'obligation d'évoquer un motif reconnu par la loi 89-462 donnant droit à préavis réduit dans sa lettre de congé.

Pas d'obligation de le justifier.

Mais pas d'interdiction non plus ! Donc quand on a la possibilité d'en fournir aimablement un, il ne faut pas hésiter...

Pour le motif de virginie61, nous attendons de plus amples renseignements...

Par **virginie61**, le **18/10/2013 à 19:12**

voila ma reponse donc je viens de trouver du travail comme je vous l ai dit mais se travail et un contrat d insertion (CUI)qui normalement me donne le droit au préavis d 1 mois je tien aussi a préciser que se logement est insalubre.

je tien a vous remercier de vos réponse.

Par **janus2fr**, le **18/10/2013 à 19:20**

Vous ne semblez pas lire ce que l'on vous répond !

Seuls les motifs cités dans la loi 89-462 sont valables.

Je vous cite l'article 15 de cette loi :

[citation]Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, **en cas d'obtention d'un premier emploi**

, de mutation, de perte d'emploi ou **de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi**, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active. [/citation]

Le fait d'obtenir un CUI n'est donc pas, à lui seul, générateur de droit à préavis réduit. Il faut, pour cela, que cet emploi soit votre premier emploi ou qu'il fasse suite à une perte d'emploi ou encore si vous êtes bénéficiaire du RSA.

Par **Jibi7**, le **18/10/2013 à 19:42**

janus je me demande si votre interprétation distinguant emplois d'insertion et mutation n'est pas trop restrictive.

un emploi d'insertion est rarement accordé a des gens ayant les moyens de se payer un gros loyer...

Virginie a seulement tort de mentionner la salubrité ..risquant de semer la confusion les 2 motifs sont des creneaux tout a fait différents..

Par **janus2fr**, le **19/10/2013 à 08:10**

Bonjour Jibi7,

Encore une fois, et je vais avoir sérieusement l'air de me répéter, seuls les motifs prévus par la loi 89-462 sont des motifs valables !

Il n'y a aucun rapport entre l'obtention d'un CUI et une mutation, voyons...

Ensuite la jurisprudence a, au fil des ans, apporté des compléments, du style qu'est ce qu'une perte d'emploi au sens de cette loi (fin de CDD par exemple) ou quels types de mutation sont considérées (à l'initiative du salarié par exemple).

Donc encore une fois, je ne dis pas que virginie61 n'a pas droit au préavis réduit, je dis que la seule obtention d'un CUI n'est pas générateur de ce droit. Comme déjà dit, si ce CUI fait suite à un licenciement précédent ou une fin de CDD, par exemple, c'est bon. En revanche, s'il fait suite à une démission, c'est pas bon. Peut-être qu'elle bénéficie aussi du RSA et ce motif serait tout à fait valable.

Par **virginie61**, le **24/10/2013 à 00:07**

bonjour merci pour vos reponse mais donc je vien d obtenir mon preavis d un mois car ses bien se quil me sembler mais mon contrat d insertion et bien un motif je ne beficie pas du rsa mais je suis declarer tout comme et la de toute facon apres contact d un avocat vu dans l etat ou je vis j avais meme pas a donner de preavis comme sa ses regler

Par **virginie61**, le **24/10/2013 à 00:08**

et janus j avais bien lu vos reponse merci

Par **janus2fr**, le **28/10/2013 à 19:18**

[citation]mais donc je vien d obtenir mon preavis d un mois car ses bien se quil me sembler
mais mon contrat d insertion et bien un motif[/citation]

Bonjour,

Et non ! Relisez calmement l'article 15 de la loi 89-462 déjà cité ici...

[citation]et la de toute facon apres contact d un avocat vu dans l etat ou je vis j avais meme
pas a donner de preavis comme sa ses regler[/citation]

Là encore, cette remarque nécessiterait plus d'explications, parce que seule une décision judiciaire pourrait vous permettre de quitter votre location sans préavis ou bien un classement du logement en insalubrité par le préfet, mais il n'existe pas de cas où le locataire peut se passer de tout préavis "de droit".

Par **virginie61**, le **28/10/2013 à 19:30**

bonjour janus2fr

voici un caractéristique de l'article 15

•le locataire est bénéficiaire du RMI : même si le bénéficiaire ne perçoit aucune prestation à ce titre parce qu'il est en contrat d'insertion, il n'est pas radié du dispositif du RMI et peut ainsi bénéficier de la réduction du préavis à un mois.texte ici pour répondre ...
quand pensez vous ?cordialement

Par **virginie61**, le **28/10/2013 à 22:27**

donc mon preavis etait terminer a cette date et tout ces bien passer j ai quitter ma maison et je suis dans l autre caution recuperer sans probleme j etait dans mes droit cordialement

Par **janus2fr**, le **29/10/2013 à 06:52**

Bonjour virginie61,

Il me semble vous l'avoir dit depuis le début de cette discussion, vous pouvez bénéficier du préavis réduit à un mois si vous êtes bénéficiaire du RSA (le RMI n'existe plus et a été remplacé par le RSA). Ce n'est donc pas pour l'obtention d'un CUI que vous y avez droit contrairement à ce que vous disiez, mais parce que vous êtes bénéficiaire du RSA si je comprends votre dernier message.

Revoir ce que je disais plus haut :

[citation]Donc encore une fois, je ne dis pas que virginie61 n'a pas droit au préavis réduit, je dis que la seule obtention d'un CUI n'est pas générateur de ce droit. Comme déjà dit, si ce

CUI fait suite à un licenciement précédent ou une fin de CDD, par exemple, c'est bon. En revanche, s'il fait suite à une démission, c'est pas bon. Peut-être qu'elle bénéficie aussi du RSA et ce motif serait tout à fait valable.[/citation]

Par **demo171**, le **18/05/2015** à **19:47**

Bonjour,

j'ai pu lire vos différents messages qui m'ont apporté de nombreux éléments, néanmoins, j'ai un petit soucis avec mon propriétaire, je souhaite donner congé de l'appartement que j'occupe avec un préavis réduit à un mois suite à une fin de cdd, mon propriétaire refuse ce préavis réduit pour lui ce n'est pas valable, je lui ai transmis la copie de mon contrat stipulant la fin de mon cdd mais persiste et exige une nouvelle lettre recommandée avec le non renouvellement de mon cdd avec un cdd ou cdi. Je lui ai dans un premier temps répondu que je ne pourrais obtenir ce document avant la fin de mon contrat et de ce fait réaliserais le préavis de 3 mois. Cependant j'ai réussi à obtenir l'attestation de non renouvellement auprès de mon employeur ce jour, puis-je relancer la procédure? Pourquoi exige t il autant alors qu'au vue de vos messages il n'a en aucun cas le droit de faire ca?

Par **janus2fr**, le **18/05/2015** à **19:58**

Bonjour demo171,

C'est le problème de remonter une ancienne discussion (celle-ci date de 2013.

La loi a été modifiée en mars 2014 et aujourd'hui, le locataire a bien l'obligation de joindre un justificatif avec sa lettre de congé pour bénéficier du préavis réduit.

Sinon, je vous confirme qu'une fin de CDD est bien une perte d'emploi au sens de la loi 89-462 (vous trouverez plusieurs jurisprudences en ce sens). En revanche, pour avoir droit au préavis réduit, il faut que la condition soit réalisée, donc que l'emploi soit perdu et ici le CDD terminé. Or je crois comprendre que ce n'est pas votre cas et que vous êtes encore en poste. Vous ne pourrez déposer votre congé avec préavis réduit que lorsque votre CDD sera terminé.

Par **demo171**, le **18/05/2015** à **20:45**

Bonsoir,

merci beaucoup de votre réponse, effectivement mon contrat se termine le 15 juin 2015 donc je ne pourrais envoyé ma lettre recommandée qu'à partir de cette date? Je pourrais donc prendre congé qu'à partir de la mi juillet?

Par **squier**, le **18/05/2015** à **20:47**

Bonjour,

C'est un peu logique

Le plus simple, c'est d'aller vous inscrire à POLE EMPLOI dès la fin du CDD (une fin de CDD est bien une perte d'emploi) et d'envoyer l'attestation pour la résiliation de votre bail
Cdlt

Par **cloelacloche**, le 11/06/2015 à 16:21

Bonjour,

Je suis actuellement locataire dans une petite maison et j'ai trouvé un nouveau logement (social).

Mon propriétaire m'a dit que c'était un préavis de trois mois Ai-je droit à la réduction de préavis d'un mois.

La maison est en mauvaise état, fuite depuis 4ans il n'a jamais fait les travaux malgré mes nombreuses relance, il y a peu il a commencé les travaux mais il a bouché le seul pluis de lumière de la maison (hors 2 autres petites fenêtre) et il y a encore des fuites.

Je touche également du RSA mais que 15€.

Et il m'a proposé de trouver un nouveau locataire pour réduire mon préavis mais je ne veux pas que quelqu'un vienne y vivre à cause des fuites, de l'humidité, etc...

Comment faire pour l'obliger à accepter ?

Merci pour vos réponses à venir, j'espere que je me suis bien expliquée.

Par **janus2fr**, le 12/06/2015 à 07:01

Bonjour,

Si vous êtes bénéficiaire du RSA, vous avez droit au préavis réduit à un mois.

Par **Beans99**, le 31/07/2015 à 01:55

Bonjour,

J'ai signé mon bail en Mai 2011 pour une durée de 3 ans. J'habite toujours dans mon appartement et je souhaite le quitter. Si j'ai bien compris, mon bail a été automatiquement reconduit en Mai 2014. D'après la loi ALUR, j'habite dans une agglomération de plus de 50000 habitants, et mon bail est reconduit après le 27 Mars 2014. Est-ce suffisant pour justifier un préavis d'un mois ?

Merci pour vos conseils

Par **janus2fr**, le 31/07/2015 à 13:39

Bonjour,

Pas encore de jurisprudence en ce sens et les juristes s'opposent sur ce point. Certains

disent qu'un bail reconduit après mars 2014 est bien concerné par les modifications apportées par la loi ALUR, d'autres que seuls les baux signés après cette date le sont.

Pour l'instant, il semblerait que ce soient les seconds qui l'emportent. Donc vous ne pourriez pas bénéficier du préavis réduit pour zone tendue ou pour prise d'un logement social (modifications apportées par la loi ALUR).

Mais vous pouvez toujours tenter le coup, il faudra bien qu'un jour la cour de cassation se prononce là dessus...

Par **vir52**, le **14/12/2015** à **20:18**

Bonjour,

Je suis en contrat aidé, et bénéficie également un peu de RSA. Je touche donc mon petit salaire, ainsi qu'un complément de RSA. Ai-je quand même droit à un préavis d'un mois concernant mon logement? Merci d'avance pour votre réponse.

Par **Aleex**, le **22/12/2015** à **16:06**

Bonjour

J'ai lancé mon préavis que j'ai voulu réduire à un mois avec un justificatif de perte d'emploi mais aussi un mot de mon médecin qui disait que suite à l'état du logement que j'occupe actuellement mon état de santé du moins mon asthme s'aggrave et que je devais déménager au plus vite.

Ce préavis a été refusé car les justificatifs sont à mon nom alors que le bail est au nom de mon ami, pourtant nous nous sommes bien déclarés ensemble seulement pas auprès de l'agence.

De plus un expert est déjà venu pour voir l'état de la maison que nous occupons et nous a dit qu'on ne pouvait pas avoir de bébé dans ce logement alors que mon accouchement est prévu dans moins de deux mois.

Pouvons-nous nous permettre de renvoyer des justificatifs au nom de mon ami pour relancer la procédure?!

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **janus2fr**, le **22/12/2015** à **16:44**

Bonjour,

Si le bail est seulement au nom de votre ami, vous y êtes totalement étrangère et vous ne pouvez pas être à l'origine du préavis réduit. Seul le locataire en titre peut en bénéficier.

Par **Aleex**, le **22/12/2015** à **17:22**

Merci pour votre réponse.

Et si le médecin fait un papier pour l'état de santé de mon ami (le locataire) suite au logement insalubre, pensez vous que sa puisse changer quelque chose ou serait il trop tard ?

Par **janus2fr**, le **23/12/2015** à **14:39**

Il est toujours possible d'envoyer une nouvelle lettre de congé avec justificatif du droit au préavis réduit. Le préavis d'un mois commencerait alors à la réception de cette seconde lettre par le bailleur.

Mais si votre ami a un motif médical de droit à préavis réduit, pourquoi ne pas l'avoir utilisé dès le départ ?

Par **Aleex**, le **23/12/2015** à **21:23**

Parce que j'ai été voir mon médecin traitant mais lui pas, du coup la lettre était à mon nom mais vu l'état du logement qui se détériore de jour en jour un peu plus je pense qu'il n'y aura aucun problèmes pour qu'il en obtienne un également.

Par **janus2fr**, le **24/12/2015** à **13:19**

[citation]vu l'état du logement qui se détériore de jour en jour un peu plus je pense qu'il n'y aura aucun problèmes pour qu'il en obtienne un également.[/citation]

Je ne vois pas vraiment pourquoi...

Un mauvais état du logement ne représente pas, à part quelques cas très particuliers, un problème pour la santé du locataire...