



Refus reduction préavis d'un mois

Par **Rozie**, le **31/07/2012** à **23:30**

Bonjour,

Je suis locataire et j'ai été licenciée pour faute grâve (abandon de poste) du à un harcèlement moral.

J'ai trouvé un emploi en province à plus de 420km de mon logement.

Mon propriétaire me dit que je n'ai pas droit au préavis d'un mois car j'ai abandonné mon poste je suis d'accord mais j'ai trouvé un emploi en province et je commence dans 1 mois... dois je effectuer un preavis de 3 mois comme me le dit mon propriétaire et continuer à payer le loyer d'un appartement dans lequel je ne vivrai plus et ce pendant 3 mois?

J'ai même proposé de lui trouver quelqu'un il ne veut pas...

Merci d'avance pour vos réponses

Par **janus2fr**, le **02/08/2012** à **09:42**

Bonjour,

Votre propriétaire vous raconte des histoires, votre perte d'emploi (licenciement) vous ouvrirait bien déjà droit au préavis réduit à un mois selon la loi 89-462. Vous avez été licencié et c'est bien une perte d'emploi. Que le licenciement ait fait suite à un abandon de poste n'y change rien et d'ailleurs, le bailleur n'a pas à le savoir puisque tout justificatif que vous apporteriez serait noté licenciement pour faute grave sans préciser la nature de la faute.

Ayant retrouvé un emploi, vous avez donc à nouveau droit au préavis réduit pour nouvel emploi suite à perte d'emploi, et ceci, même si le nouvel emploi était situé à coté de l'ancien, il n'y a pas de notion d'éloignement dans la loi 89-462.

Je vous rappelle au passage que le bailleur n'a pas compétence à juger la validité du préavis réduit, il ne peut qu'en prendre note. S'il le conteste, il doit saisir le juge qui est seul compétent pour vous demander les justificatifs et se prononcer.

Votre bailleur ne pouvait donc pas, de son propre chef, refuser votre préavis réduit.

[citation]Article 15 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 12

I.-Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux,

notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

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. [s]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.[/s] 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. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

II.-Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été

acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

III.-Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.[/citation]

Par **Rozie**, le **02/08/2012** à **10:22**

Bonjour merci pour votre réponse.

J'ai contacté l'ADIL ce matin qui m'a confirmé que le bailleur avait raison...à cause justement de ce licenciement même si j'ai trouvé un emploi en province... Que je pouvais cependant

l'aider dans sa recherche de locataire (ce que je lui ai déjà dit). Et que je pouvais demander un conciliateur si nos échanges se passaient mal...

Par **janus2fr**, le **03/08/2012 à 09:23**

L'ADIL comme souvent, se trompe !!!
Un licenciement est un licenciement et donc bien une perte d'emploi.
Relisez mon message précédent...

Mais je suis tout de même étonné que l'ADIL vous ait répondu que le propriétaire a raison, car même si ses réponses sont souvent à coté de la plaque, là, c'est tout de même énorme !
Vous lui avez bien dit que vous avez été licencié ?

De toute façon, je vous le répète, le propriétaire ne peut pas accepter ou refuser un préavis réduit, pour le contester, il doit obligatoirement passer par le juge !

Par **Rozie**, le **03/08/2012 à 09:33**

Bonjour Janus,

Et merci pour l'aide que vous m'apportez.

Oui je confirme l'ADIL m'a bien dit cela à cause de mon abandon de poste (que de toute façon si un juge me demande la raison je pourrai donner tout documents et actes médicaux du harcèlement que j'ai subi mais là il faut que ça aille loin quand même)

Une personne a eu la gentillesse de m'envoyer ceci:

Une perte d'emploi permet la réduction du préavis à un mois (article 15 de la loi du 6 juillet 1989).

D'après la jurisprudence, l'abandon de poste n'est pas assimilable à une volonté non équivoque de démissionner (Cour de cassation, soc, 23 octobre 1991).

Ainsi, un licenciement pour faute grave (abandon de poste) vous permet de se prévaloir du préavis réduit.

J'ai donc fait part à mon propriétaire de tout ce que vous m'avez dit et ce que cette personne m'a écrit.

Mon bailleur ne m'a donner aucun texte de loi me prouvant ce qu'il disait voici ce qu'il m'avait envoyé:

"Toutefois, le motif invoqué pour réduire le préavis n'est pas conforme à la loi. En effet, le licenciement est arrivé en raison d'un abandon de poste. Conformément à la législation en

vigueur, un abandon de poste n'est pas retenu comme critère qui permet de réduire le préavis.

En conséquence, la fin du bail interviendra non pas le 31/08/2012, comme notifié dans votre courrier, mais le 31/10/2012. En effet, le préavis classique de 3 mois s'applique."
il y a 20 heures

Bizarrement je n'ai plus de nouvelle...

Par **janus2fr**, le **03/08/2012 à 09:51**

Encore une fois, personne ne peut rajouter de conditions non fixées par la loi. La loi 89-462 parle uniquement de perte d'emploi. Un licenciement est une perte d'emploi, point barre. Votre propriétaire aurait raison si vous étiez toujours en situation d'abandon de poste sans avoir été licencié (puisque je vous rappelle qu'un employeur n'est pas obligé de licencier un salarié en abandon de poste).

Le licenciement étant prononcé, vous avez droit au préavis réduit à un mois.

D'ailleurs, comme je vous le disais précédemment, comment se fait t-il que votre propriétaire connaisse le motif du licenciement ? Je vous rappelle que, légalement, vous n'avez aucune obligation de donner un justificatif au bailleur (vous pouvez vous contenter d'annoncer dans la lettre de congé que vous avez droit au préavis réduit pour perte d'emploi), et même si vous fournissez un justificatif de licenciement (attestation Pole-Emploi par exemple, seule la notion de licenciement pour faute grave apparaîtra et non la cause du licenciement).

Et dernière chose, comme je vous le disais le bailleur n'a pas compétence pour refuser un préavis réduit. Envoyez lui immédiatement une lettre RAR lui spécifiant que c'est bien le préavis réduit à un mois qui s'applique et que s'il le conteste, il doit le faire devant le juge (et que cela ne bloque pas pour autant votre départ sous un mois).

Par **Rozie**, le **03/08/2012 à 10:33**

Je dois donc lui envoyer un second recommandé?

Car dans le premier je lui dis bien que je quitte mon logement du à mon licenciement donc le 31 aout j'ai trouvé un emploi en province donc raison de plus!

Il m'a demandé un justificatif et comme je ne savais pas que je n'étais pas obligée de lui fournir je lui ai donné.

Le probleme est que si je lui envoie un autre recommandé il va le recevoir la semaine prochaine(s'il n'est pas en vacances). et donc repousser mon préavis.

Il n'a pas contesté mon recommandé par courrier mais par mail est ce légal?

Par **Rozie**, le **03/08/2012 à 10:34**

Je peux peut être envoyer un courrier simple en lui rappelant que je suis dans mon droit non?

Par **janus2fr**, le **03/08/2012 à 10:46**

Je ne vous conseillais pas de renvoyer une lettre de congé, mais une lettre de réponse à :

[citation]En conséquence, la fin du bail interviendra non pas le 31/08/2012, comme notifié dans votre courrier, mais le 31/10/2012. En effet, le préavis classique de 3 mois s'applique."[/citation]

Mais effectivement, vous pouvez aussi ne rien faire. Attention toutefois à bien prévoir l'état des lieux de sortie et la remise des clés avant la fin du préavis d'un mois. Mais il est fort possible qu'alors le bailleur refuse de vous rendre votre dépôt de garantie et qu'il vous faille saisir le juge de proximité.

Par **Rozie**, le **03/08/2012 à 10:57**

Je lui ai demandé dans mon recommandé de fixer l'état des lieux entre le 28 et 31 voire avant.

Pour le dépôt de garantie je me doute que je vais devoir jouer des coudes mais l'appartement est beaucoup mieux que lors de mon arrivée il faudra qu'il donne des justificatifs quand au non remboursement et qu'il prouve que je suis responsable de certains dégâts engageant des travaux ce qui n'est pas mon cas.

J'ai des photos et état des lieux de mon entrée et je ferai de même pour la sortie.

Encore merci pour vos conseils je vais lui écrire une lettre lui rappelant tout cela, me voilà soulagée vous ne pouvez vous imaginer à quel point! :-)

Par **Rozie**, le **10/08/2012 à 13:50**

Bonjour,

Je suis toujours sans nouvelles de mon propriétaire (il doit être en vacances) pas de réponse à mes recommandés, à mes emails et mes appels. Je déménage le week end prochain et reste quelques jours en vacances jusqu'à ce que l'on convienne de la date d'état des lieux... 3 personnes étaient intéressées par l'appartement mais il ne répond pas elles ont donc trouvé autre chose.

Quels sont mes recours si je n'ai aucune nouvelles de mon propriétaire? avec qui faire mon état des lieux et la remise des clés? un huissier?

cdt

Par **janus2fr**, le **10/08/2012** à **18:21**

Effectivement, sans nouvelles du bailleur, il vous faudra passer par un huissier (prévoir le délai d'au moins 7 jours).
Malheureusement, cela aura un cout...

Par **gobelinmag**, le **18/09/2012** à **14:42**

Bonjour à tous...

Voilà mon soucis, je suis locataire d un appartement depuis juillet 2012.

Situé au dessus d une ecole de claquettes.... (bien evidement celle ci etait en vacances pendant 2 mois.

Je suis seule avec mon bébé qui ne dort quasiment plus depuis la reouverture de l ecole. J en ai parlé a ma proprio qui s est empressée de me demander un courrier dans lequel il fallait que je me plaigne etc etc... Car elle est en proces avec l ecole..... Mouais, j aurais preferé qu elle me tienne au courant mais bon...

Je lui ai fais part de mon besoin de partir rapidement (1mois)suite à la degradation de la santé de mon enfant.

Le medecin et pediatre ont tous les deux fait des certificats médicaux dans lesquels ils atteste de l importance du sommeil pour mon bébé. Qui est tres turbulent etc.

Le pediatre a ajouté que si nous restions dans cet appartement et que mon bebe ne parvenait pas a dormir il serait contraint de l hospitaliser....

J en ai de suite parlé a ma proprio qui m a " envoyé promener" y a pas d autre termes... refuse le preavis réduit.

Je lui ai expliqué également que je reprenais une activité professionnelle. Est sue cela peut m aider? Meme si j etais demandeuse d emploi a la signature du bail ??

Est ce que mes certificats valent quelque chose??? Au tribunal ? Merci d avance.

Par **janus2fr**, le **18/09/2012** à **14:51**

Bonjour,

Hélas, la loi 89-462 indique les cas de préavis réduit de façon explicite et vos problèmes avec le voisinage ne font pas partie de ces cas.

En revanche, votre reprise d'emploi peut être un cas ouvrant droit à préavis réduit si elle fait suite à une perte d'emploi (licenciement).

Par **gobelinmag**, le **18/09/2012** à **15:02**

Merci pour votre réponse. Par contre. J ai perdu mon emploi cdd en aout 2010. Et ai choisis d elever mon bebe. Je pense qu il s est passé trop de temps entre ma perte d emploi et ma reprise ? de plus l adil m a fait savoir qu il aurait fallu que je perde mon emploi durant ce bail ci. Qu en pensez vous ?? Puis je faire valoir mon nouvel emploi si elle m emmene au tribunal ? Merci pour vos rep.

Par **Linda14**, le **27/11/2014** à **18:11**

Bonjour,

J'ai démissionné de mon ancien travail pour un nouveau poste à coté de chez moi. Je souhaite savoir si il est possible de prétendre un préavis d'un mois en plus l'appartement actuelle est insalubre (moisissures, humidité etc...) de plus j'ai des allergies depuis que je vis dans cet appart certificat médical à l'appui, dans la chambre de ma fille aucun fenêtre aucune aération mais mon bailleur ne veut rien savoir.

Comment faire?

Par **Stéphane95800**, le **29/10/2015** à **20:25**

Bonjour,

J'ai quitté mon ancien appartement avec un préavis réduit à un mois pour mutation. Le bailleur a pris acte de mon courrier en recommandé. Ma mutation a été annulée et du coup j'ai dû retrouver un appartement dans la même ville que le précédent. Aujourd'hui, les deux mois légaux de restitution du dépôt de garantie sont dépassés. Suite à l'envoi d'un courrier en AR de mise en demeure pour récupérer mon dû, le bailleur conteste la validité et la véracité de l'annulation de ma mutation. Que faire ?

Par **jean.bouducon**, le **13/11/2017** à **17:45**

L'adil a raison

réponse ministérielle du 7 mai 1987 (la première loi étant de 1986) :

- La loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière précise dans son article 14 que le délai de préavis du congé donné par le bailleur est de six mois. Il s'agit là d'une amélioration des dispositions antérieures en faveur du locataire. L'article 14 de la même loi reprend les dispositions de l'article 17 de la loi du 22 juin 1982 en ce qui concerne le délai de préavis que doit respecter le locataire. Ce délai est de trois mois, qui peut être ramené à un mois dès lors que le locataire fait l'objet d'une mutation ou qu'il perd son emploi. Cette

dernière disposition est d'ordre exceptionnel et doit, selon la jurisprudence, être interprétée strictement : en conséquence, les termes « perte d'emploi » excluent le changement d'activité ou l'abandon de poste et, notamment, la démission. En revanche, la « mutation » peut être imposée ou demandée

Par **janus2fr**, le **13/11/2017 à 18:57**

Bonjour jean.bouducon,

Vous remontez une discussion en sommeil depuis plusieurs années ce qui est contraire aux usages de ce forum.

Cependant, pour vous répondre, l'ADIL a tort sur ce point, et la réponse ministérielle que vous produisez ne dit pas le contraire.

[citation]Cette dernière disposition est d'ordre exceptionnel et doit, selon la jurisprudence, être interprétée strictement : en conséquence, les termes « perte d'emploi » excluent le changement d'activité ou l'abandon de poste et, notamment, la démission.[/citation]

Comme je l'ai déjà dit plus haut, il y a bien perte d'emploi dans le cas de Rozie puisqu'il y a eu un licenciement de prononcé. C'est ce licenciement qui est la perte d'emploi, peu importe qu'il soit du à un abandon de poste. C'est si le salarié était juste en abandon de poste, sans que l'employeur ait prononcé un licenciement, qu'il n'y aurait pas perte d'emploi au sens de la loi 89-462. Tout comme en cas de démission...