



Délai de préavis de 1 ou 3 mois

Par **MaximeApe**, le 24/10/2013 à 15:54

Bonjour,

J'ai quitté mon appartement en envoyant un préavis de départ de 3 mois. Mais je partais car je rachetais un cabinet pour m'y installé.

Je n'ai pas fourni de pièce justificative dans les temps mais j'ai averti l'agence immobilière de ce détail par téléphone.

Aujourd'hui l'agence refuse de faire l'état des lieux de sortie tant que je ne règle pas les 2 mois de loyers restants et j'ai encore les clés de l'appartement.

J'ignore si je dois payer ces 2mois de préavis ou si je peux réclamer un seul mois de préavis...

Merci d'avance

Maxime

Par **Lag0**, le 24/10/2013 à 15:57

Bonjour,

"Racheter un cabinet" en soit ne donne pas droit au préavis réduit à un mois. Les seuls cas qui y ouvrent droit sont ceux prévus par la loi 89-462.

[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]

Obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi et nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi font référence à un emploi [s]salarié[/s] !

Par **SYLOU**, le **09/11/2013** à **11:34**

BONJOUR QUELLE EST LE DELAIS MAXI POUR ENVOYER LE PREAVIS DE DEPART REDUIS A UN MOIS MERCI

Par **moisse**, le **09/11/2013** à **11:49**

Bonjour,

Il n'y a pas de délai maximum précédant la résiliation du bail avec un préavis réduit d'un mois. Mais en toute logique on peut estimer ce maximum à 3 mois, sauf à enlever tout intérêt à la revendication d'un délai réduit parfois sujet à controverse.

Par **SYLOU**, le **09/11/2013** à **11:55**

MERCI DE VOTRE REPONSE MAIS NOTRE PROPRIETAIRE NOUS DIT QUE NOUS AVONS MIS TROP DE TEMPS POUR ENVOYER LA PREUVE DE NON RECONDUCTION DE L'EMPLOYEUR DE MON AMIE QU'EN PENSEZ VOUS

Par **SYLOU**, le **09/11/2013** à **12:00**

EN FAIT ON A ENVOYER LA NON RECONDUCTION DU CDD DE MON AMIE POUR PREVALOIRE D'UNE REDUCTION DE PREAVIS A UN MOIS ET L'AVONS ENVOYER 5 MOIS APRES AU PROPRIETAIRE. EST CE QUE CE DELAIS EST TROP LONG MERCI

[fluo]Merci d'éviter d'écrire en majuscules, on a l'impression que vous criez...[/fluo]

Par **moisse**, le **09/11/2013** à **14:38**

Bonjour,

Le bailleur est en droit de vous demander une preuve concernant la prétention au bénéfice du préavis réduit.

Attention cela doit concerner le titulaire du bail et non son amie si tel est le cas ici.
Il n'est pas prévu de délai pour la fourniture de la preuve, si le bailleur ne se contente pas de votre affirmation.

Par **Lag0**, le **09/11/2013** à **19:20**

Bonjour,

Les délais que la jurisprudence a précisé au fil du temps sont les délais entre le fait générateur et la dépose du congé.

Selon les affaires, il a été accepté jusqu'à 8 mois après une perte d'emploi et 4 mois après une mutation. Mais certaines cours ont jugé trop long un délai de 4 mois pour une perte d'emploi.

On peut donc en conclure que 4 mois entre le fait générateur et la dépose du congé est le maximum qu'il faut éviter de dépasser.

En revanche, il n'existe pas de délai pour communiquer un justificatif au bailleur pour la bonne raison qu'il n'y a aucune obligation de communiquer un justificatif au bailleur. La loi ne l'impose pas et la jurisprudence l'a confirmé au fil du temps. Le bailleur n'a pas compétence pour juger de la validité du préavis réduit, ni pour exiger un justificatif. Seul le juge a cette compétence une fois saisi par le bailleur.

Ceci, bien entendu, n'empêche pas le locataire, pour raison de bonne entente, de fournir amialement un justificatif avec sa dépose de congé et sa revendication d'un préavis réduit à un mois...

[citation]Le bailleur est en droit de vous demander une preuve concernant la prétention au bénéfice du préavis réduit. [/citation]

Demander gentiment, peut-être, exiger, non...

Par **moisse**, le **10/11/2013** à **09:02**

Bonjour,

Toutes les décisions ne vont pas en ce sens.

Je pensais comme vous avant de faire un petit tour et trouver reprises dans de nombreux commentaires cette sortie :

=Le bailleur est en droit de demander une preuve de la mutation (Limoges 18 novembre 1994, Loyers et copropriété 1998, n° 91) et peut réclamer auprès de l'employeur du locataire s'il y a bien eu mutation, à condition que les investigations ne constituent en rien des comportements indécents à caractère fautif (Versailles 5 décembre 1997)

=

Mon item de recherche assez simple "preuve délai préavis réduit".

Par **Lag0**, le **10/11/2013** à **09:10**

Bonjour moisse,

Le mieux serait de mettre des liens pour consulter les jurisprudences en question si elles

existent bien.

Autoriser le bailleur a exiger des preuves n'a pas vraiment de sens dans la mesure où il n'a pas compétence pour décider de la validité du préavis réduit de son locataire. S'il a un doute, il devra saisir de toute façon le juge.

Par **moisse**, le **10/11/2013** à **09:29**

Bonjour Lag0,

Je suis entièrement de votre avis.

Je n'ai pas voulu mettre de lien par égard pour le site qui nous accueille.

Mais j'ai retrouvé ce commentaire à l'identique (copié-collé ??)" avec le même item de recherche.

Ici :

<http://blog.jurimodel.com/index.php?post/2011/05/23/RESILIATION-DE-BAIL-%3A-QUI-A-LE-DROIT-A-UN-PREAVIS-REDUIT>

OU encore :

http://avocats.fr/space/chalus/content/_31827D02-9ADC-4F3C-A380-A1E0B19127A0

Du côté "service-public" on confirme que celui qui demande un préavis raccourci doit le motiver, mais n'a pas d'obligation de justifier, ceci tout en préconisant de la faire pour éviter des contentieux éventuels.