



Problème de préavis réduit

Par **nanou13800**, le **19/02/2014** à **11:04**

Bonjour,

J'ai remis à l'agence immobilière mon préavis de départ le 10/10/2013 celui-ci étant de 3 mois donc jusqu'au 10/01/2014. (l'état des lieux sortant et la remise des clés ont été faits le 20/11/2013) j'ai payé les loyers jusqu'au 10/01/2014. Or après renseignements pris je rentre dans le cadre d'un préavis réduit à 1 mois soit du 10/10/2013 au 10/11/2013. Donc au 1/01/2014 je ramène une rectification de préavis expliquant les faits et demandant un remboursement des loyers que j'ai payés en plus. L'agence me dit qu'il est trop tard pour faire réclamation.

Est-ce qu'ils ont raison ou pas ?

Merci de votre réponse.

Par **Lag0**, le **19/02/2014** à **13:18**

Bonjour,

Il aurait été bien de préciser pour quelle raison vous avez droit au préavis réduit.

Admettons que cette raison est valable...

Il y a deux cas possibles dégagés par la jurisprudence.

- vous aviez déjà droit au préavis réduit au moment où vous avez déposé votre congé et avez simplement oublié de le préciser. Dans ce cas, il vous suffisait d'envoyer une LRAR informant le bailleur de votre droit et le préavis d'un mois commençait à la date de réception du premier congé.

- vous n'aviez pas encore droit au préavis réduit au moment où vous avez déposé votre

congé mais ce droit est apparu ensuite. Dans ce cas, vous deviez envoyer une nouvelle LRAR de congé précisant votre droit à préavis réduit. Le préavis d'un mois aurait commencé à la réception de cette seconde lettre.

Donc pour vous, selon le cas où vous vous trouviez et ayant averti votre bailleur seulement au 1er janvier 2014, soit pratiquement au bout du préavis normal de 3 mois :

- 1er cas, votre fin de préavis ne pouvant être rétroactive, celui-ci aurait du prendre fin au 1er janvier et vous faire donc gagner à peine 10 jours.
- 2ème cas, vu qu'il restait moins d'un mois de préavis, cela n'aurait rien changé.

Par **nanou13800**, le **19/02/2014 à 14:25**

rebonjour

effectivement j'ai oublier de le précisez je bénéficiais d'un préavis réduit a 1 mois suite a un nouvel emploi consécutif a une perte d'emploi.

Oui je bénéficiais du préavis réduit au moment ou j'ai donné mon congé mais je ne le savais pas, comme je l'ai dit j'ai réglé les loyers.

La rectification de préavis a été donné le 01 Janvier 2014 soit 10 jours avant la fin de mon préavis de 3 mois, je vous rappel que les clefs ont été rendu le 20 novembre 2013, maintenant existe il un recours pour que l'agence me rembourse les loyers trop perçus.

Pouvez vous m'expliquer pourquoi mon préavis ne serait pas rétroactif ?

Par **aliren27**, le **19/02/2014 à 16:56**

Bonjour,

[citation]Donc au 1/01/2014 je ramène une rectification de préavis expliquant les faits et demandant un remboursement des loyers que j'ai payé en plus. l'agence me dit qu'il est trop tard pour faire réclamation.[/citation]

si vous vouliez bénéficier du préavis réduit a dater du 10/10 donc jusqu'au 10/11 il aurait fallut le faire savoir durant cette période..... car le préavis se terminait alors le 10/11 et vous auriez été locataire sans titre entre le 10 et le 20/11.

[citation]Pouvez vous m'expliquer pourquoi mon préavis ne serait pas rétroactif ?[/citation]

Tout simplement parceque vous avez signaler ce fait le 1/01 et qu'un congé ne peut pas etre rétroactif quand son délai est dépassé....(Cass. Civ. 3e, 2 mai 2012 (N° de pourvoi : 11-15.096), cassation, non publié au Bull).

cordialement