



Refus tardif de préavis d'1 mois

Par **stanoc**, le **19/10/2013** à **15:18**

Bonjour,

J'ai envoyé (par recommandé avec accusé de réception) une demande de préavis d'1 mois le 26 Septembre 2013 à mon agence, soit jusqu'au 26 Octobre 2013. En effet, ma compagne a perdu son emploi, pour cause de licenciement économique fin Avril 2013.

L'agence qui s'occupe de notre logement l'a accepté, et nous a proposé d'établir l'état des lieux de sortie le 29 Octobre, car elle ne pouvait pas nous proposer de date plus tôt... Elle nous a donc demandé de régler les 29 jours correspondant au mois d'Octobre 2013. Nous avons donc réglé le montant correspondant à ces 29 jours en tout début de mois d'Octobre.

Nous devons emménager dans notre nouveau logement le 26 Octobre 2013, soit dans 4 jours.

Nous venons de recevoir aujourd'hui un courrier avec accusé de réception mentionnant que notre demande de préavis d'1 mois n'était pas justifiée, malgré l'accord verbal (et écrit) de notre agence 1 mois plus tôt !

En si peu de temps (4 jours avant), impossible pour nous de changer de situation, il s'avère également impossible pour nous de payer 2 loyers pendant les 2 prochains mois...

Comment faire svp ? Y a-t-il une solution à notre problème ? L'agence est-elle en droit de retourner sa veste moins d'une semaine avant la date prévue ?

Par **aliren27**, le **19/10/2013** à **17:06**

bonjour,
si le bail est a votre nom, que vous n'êtes pas pacsés, l'agence est en droit de refuser le préavis réduit.

Les circonstances justifiant la réduction du délai de préavis **doivent concerner personnellement le titulaire du bail et non la personne habitant dans les lieux loués, fût-il le concubin du locataire, ou même la caution solidaire** (*Versailles 30 janvier 1998, Loyers et copr. 1999, n° 32 ou Aix en Provence 26 février 1998, Loyers et copr. 1998, p 290*)

pouvez vous nous préciser ?

Cordialement

Par **stanoc**, le **19/10/2013** à **19:21**

bonjour,
le bail est à nos 2 noms, et nous sommes pacsés.

Par **aliren27**, le **20/10/2013** à **07:13**

bonjour,
Dans votre situation, le préavis réduit est valide. Si l'agence le refuse, elle devra le faire face au tribunal.

Quel est le motif invoqué pour le refuser ?

la jurisprudence accorde un délai **moyen de 6 mois** (entre 4 et 8 selon les départements) après l'événement pour en bénéficier.

L'article 15 de la loi de juillet 89 est claire : *le préavis si il émane du locataire est de 3 mois. Cependant, il dispose qu'"en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, [fluo]de perte d'emploi/[fluo] ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec délai de préavis d'un mois"*

La perte d'emploi de votre compagne ouvre droit au préavis réduit.

voici quelques jurisprudence a lui rappeler.....

1 - Le congé doit être donné à une date suffisamment proche de la perte d'emploi. Un congé donné tardivement établirait par là même qu'il n'y a pas de lien de causalité entre le fait de quitter les lieux et la perte d'emploi (CA Aix en Provence 11ème ch. B 22 mars 2005, Juris-Data n° 2005-272615).

2 - lorsqu'il existe une communauté de vie (époux, [fluo]partenaires pacsés/[fluo] et concubins notoires), le conjoint de la personne touchée par l'événement, peut également bénéficier du

préavis réduit.

Réduction du préavis de départ pour les conjoints de ces personnes en cas d'union libre:

. Arrêt de la cour d'appel de Montpellier du 29/11/1995.

. Arrêt de la cour de cassation du 5/3/1997.

3 - 6 mois après la perte d'emploi le délai peut être considéré comme raisonnable pour poser son congé réduit.

Courrier RAR a l'agence en lui demandant expressement d'être présente le x octobre comme prévu pour faire l'EDL de sortie faute de quoi vous partirez sans EDL.

Si elle ne vient pas, déposer les clés a l'agence contre reçu impérativement.

Cordialement

Par **Lag0**, le **20/10/2013** à **09:47**

Bonjour,

Je confirme la réponse de aliren27 et j'ajoute que le bailleur (ou son mandataire) n'a pas compétence pour juger de la validité d'un préavis réduit ni même pour demander des justificatifs.

Si le bailleur conteste le préavis réduit, il doit s'adresser au juge d'instance.

Dans votre cas, votre bail se terminera bien un mois après réception du congé et, le cas échéant, le bailleur devra saisir le juge d'instance pour vous condamner à payer les 2 mois restant de préavis s'il a un motif pour cela.