



Temps de préavis cause départ

Par **lilarose**, le **20/04/2014** à **20:19**

Bonjour, je suis en location depuis presque 2 ans et souhaiterais quitter la région ou je vis pour chercher du travail et me rapprocher de mes amis dans le nord.
Dans quelles conditions peut on bénéficier d'un mois de préavis?

Merci

Par **Pingouin63**, le **20/04/2014** à **20:57**

Bonjour,
Plusieurs forum sont déjà ouverts sur le sujet, y compris sur experatoo.

Ceci étant dans votre cas, pour avoir un préavis de 1mois il vous faudra rentrer dans un de ces cas:

- perte d'emploi
- reprise d'emploi suite à une perte d'emploi,
- bénéficiaire du RSA.

Bonne journée.

Par **Lag0**, le **21/04/2014** à **14:37**

Bonjour Pingouin63,

Autant citer la loi 89-462 :

Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;

2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Par **aliren27**, le **21/04/2014** à **17:01**

Bonjour Lag0

Attention pour les points :

1 (decret fixant les zones sensibles non paru donc non applicable)

3, 4 (concernant l'AAH)et 5 ne s'appliquent que pour les baux signés [fluo]APRES le 27/03/2014 [/fluo].

Cordialement

Par **Lag0**, le **22/04/2014** à **08:51**

Bonjour Aliren27,

D'accord pour le 1, mais vous êtes sûre pour les 3,4 et 5 ?

La loi ne faisant pas état d'une telle restriction et étant d'ordre public, je suis étonné.

Par **aliren27**, le **22/04/2014** à **09:25**

bonjour,

[s]Pour tous les contrats de location y compris ceux conclus avant la loi[/s]

Charges locatives (les pièces justificatives des charges doivent être tenues à la disposition du locataire pendant 6 mois).

Travaux du propriétaire en cours de bail (le locataire doit laisser les travaux se faire dans le logement qu'il occupe, une réduction de loyer proportionnelle devant être appliquée si ces travaux durent plus de 21 jours).

Délais de prescription (ce délai passe désormais à 3 ans pour les impayés de loyers ou de charges ou toute action dérivant d'un contrat de location ; par contre, pour les réévaluations annuelles de loyer, le délai passe à 1 an).

Locations meublées (obligations des bailleurs et des locataires, compétence de la commission de conciliation sur les litiges relatifs aux meublés).

Trêve hivernale des expulsions locatives (du 1er novembre au 31 mars).

[s]Pour les contrats de location signés à partir du 27 mars 2014[/s]

Congés ([/fluos]si le congé émane du locataire, ce dernier bénéficie du préavis réduit à 1 mois s'il obtient un logement social, s'il est bénéficiaire de l'AAH ou pour des raisons de santé [/fluos]; si le congé émane du bailleur en cas de vente ou de reprise, les conditions liées à l'âge et aux revenus des locataires protégés sont assouplies au profit du locataire, les bailleurs qui achètent un logement occupé ne pouvant plus donner congé immédiatement au locataire pour revendre ou reprendre le bien).

Dépôt de garantie (le délai de restitution passe à 1 mois quand l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, les intérêts dus en cas de retard sont de 10 % du loyer - hors charge - par mois de retard).

Colocation (création d'un contrat type pour les colocations, les règles de solidarité des colocataires et de leurs cautions changent : au départ d'un colocataire, lui et sa caution, ne peuvent pas être solidaires des loyers plus de 6 mois après la délivrance du congé en bonne et due forme).

Locations meublées (régime aligné en partie sur celui des locations vides).

<http://www.service-public.fr/actualites/003027.html>

Cordialement

Par **Lag0**, le **22/04/2014** à **09:39**

Je reste sceptique dans la mesure où, comme dit plus haut, la loi 89-462 ne fait pas cette distinction de date et qu'elle est censée s'appliquer puisque d'ordre public.

[citation]

Article 2 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

[/citation]

L'article 15 nouvelle version visible

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=824226CA21108A92515E06A53744F775>

ne fait état d'aucune restriction de date de bail...

Pourtant, la loi ALUR précise bien dans son article 14 :

[citation]

Article 14 En savoir plus sur cet article...

Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Toutefois, pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :

1° Les articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la même loi, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables ;

2° L'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans sa rédaction résultant de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les articles 6, 7, 20-1 et 25-11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables.

[/citation]

La rédaction de la loi 89-462 a donc été mal faite comme c'est souvent le cas. Maintenant, reste à voir l'évolution de la jurisprudence, qui est souvent favorable aux locataires...

Par **aliren27**, le **23/04/2014** à **09:31**

Bonjour Lag0

oui, effectivement, beaucoup de travail en perspective pour les associations de défense, car je sens que cela va causer pas mal de mauvaises interprétations.....

Cordialement