Image not found or type unknown

Préavis location 1 mois légale ou pas

Par **kydia**, le **15/01/2015** à **07:45**

Bonjour,

Alors je vous explique.

Nous avons une maison qui est en location et nous passons par une agence.

Hier, l'agence nous informe que les locataires ont fait parvenir leur préavis et que celui-ci est d'un mois vu la situation de madame.

Je vous cite mots pour mots le mail de l'agence :

"Nous avons réceptionné le courrier de préavis de vos locataires ce jour. En effet, madame n'a pas retrouvé d'emploi suite à son congé maternité et les indemnités de chômage vont s'interrompre ce mois-ci. Ainsi, ils préfèrent donner leur préavis avant d'être coincés pour régler le loyer. A noter également qu'ils disposent d'un mois de préavis du fait de la situation de madame."

Sont-ils dans leur droit sachant que madame était déjà au chômage avant la location et que ce n'est donc pas une perte d'emploi ?

Merci beaucoup pour vos réponses.

Par **janus2fr**, le **15/01/2015** à **08:08**

Bonjour,
D'après le peu de renseignements que vous donnez, je ne vois aucun motif à préavis réduit à un mois.

Les motifs à préavis réduit sont (selon la date de signature ou de reconduction du bail) :

- pour un bail signé ou reconduit avant le 27/03/2014 :
. obtention d'un premier emploi.
. mutation.
. perte d'emploi.
. nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.
. locataire âgé de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile.

. bénéficiaire du rmi ou du rsa.

- pour un bail signé ou reconduit après le 27/03/2014 :
. Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17;
. En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi;
. Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile;
. Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé;
. 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.

Par **kydia**, le **15/01/2015** à **08:12**

Quels autres renseignements puis-je vous fournir pour confirmer que le délai d'un mois n'est pas justifié ?

Par **janus2fr**, le **15/01/2015** à **08:19**

L'agence dit :
[citation]A noter également qu'ils disposent d'un mois de préavis du fait de la situation de madame." [/citation]
Il faudrait donc savoir quelle situation, d'après l'agence, donne droit à madame au préavis réduit.

Par **kydia**, le **15/01/2015** à **08:22**

nous leur avons posés la question et attendons la réponse !
Madame était déjà au chômage avant la signature du bail et savait que ses allocations chômages se terminaient début 2015 !

Par **janus2fr**, le **15/01/2015** à **08:31**

Je vous confirme que cette seule situation, fin de droits au chômage, n'est pas en elle seule un motif à préavis réduit, pas plus que la perte d'emploi ne peut être invoquée puisque la locataire était déjà au chômage à la signature du bail.
Mais peut-être l'agence parle t-elle d'un autre motif ? A voir...

Par **kydia**, le **15/01/2015** à **08:34**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ok, j'attends la réponse de l'agence, nous leur avons demandés de nous envoyer une copie de la lettre de préavis par mail pour ce matin. Je vous tiens au courant dès que je l'ai reçue.

Par **kydia**, le **15/01/2015** à **08:56**

Petite question, nous connaissons une personne qui gère des locations de maison et qui vient de nous dire que suite à la perte de ses allocations chômage et selon la loi Duflot, le préavis peut être ramené à 1 mois. Est-ce vrai ?

Par **kydia**, le **15/01/2015** à **09:02**

pardon loi Alur

Par **janus2fr**, le **15/01/2015** à **09:37**

Je vous ai mis plus haut (mon premier message) ce que prévoit la loi 89-462 modifiée par la loi ALUR pour le préavis réduit à un mois !
Encore faut-il que le bail soit concerné par la loi ALUR, donc signé ou renouvelé après le 27/03/2014.
Il n'y a pas référence à la seule perte des allocations chômage !

Par **kydia**, le **15/01/2015** à **09:40**

Oui j'ai bien vu les motifs.
Le bail a été signé le 1er avril 2013 et je viens d'avoir l'agence qui me dit que ce n'est pas le fait de perdre les allocations chômage mais tout simplement d'être au chômage !

Par **janus2fr**, le **15/01/2015** à **09:52**

Cette agence vous raconte n'importe quoi ! Le seul fait d'être au chômage n'a jamais donné droit au préavis réduit.

Une jurisprudence parmi d'autres :
http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000022027860
[citation]Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que la seule absence d'emploi, du fait d'une période de chômage plus ou moins longue avant la délivrance du congé, ne permettait pas au locataire de bénéficier d'un délai de préavis réduit et ne rentrait pas dans les conditions limitatives de l'article 15 qui ne prévoit que des cas de modification de la situation professionnelle, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant, a légalement justifié

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

sa décision ;[/citation]
L'application de la loi 89-462 est d'ordre strict, seuls les cas dument listés donnent droit au préavis réduit...

Par **kydia**, le **15/01/2015** à **10:00**

Oui je suis d'accord avec vous, je viens aussi de contacter Que Choisir qui me confirme la même chose que vous et tout ce que j'ai pu trouver sur internet !!! Maintenant, je ne sais pas trop comment faire avec notre agence ?

Par **kydia**, le **15/01/2015** à **12:21**

Je vous remercie beaucoup pour vos réponses, l'agence vient de me contacter et confirme le préavis de 3 mois, c'est donc aux locataires de se débrouiller pour régler leur loyer pendant cette durée !

Encore merci.

Par **janus2fr**, le **15/01/2015** à **13:36**

[citation]c'est donc aux locataires de se débrouiller pour régler leur loyer pendant cette durée ![/citation]
Il y a la possibilité, s'ils partent avant les 3 mois, de relouer le logement ce qui les décharge de l'obligation de payer jusqu'au terme du préavis.

Ceci dit, je trouve qu'il est grave qu'un professionnel de l'immobilier, censé défendre vos intérêts (vous le mandatez pour cela), soit aussi incompétent en droit immobilier ou, plus grave, tente de vous spolier de vos droits !

Par **kydia**, le **15/01/2015** à **13:43**

Oui, c'est ce que nous avons proposés à l'agence, si ils trouvent quelqu'un avant on ne les empêchera de partir!!!!

Et oui, l'agence a elle même du se renseigner même si je lui soutenais que c'était bien 3 mois !!!!

Comme je leur ai aussi signalé que la locataire était déjà au chômage avant et qu'ils ont laissés la situation perdurer, il fallait si prendre avant, ce n'est pas de notre faute !!!!

Enfin bon ,tout rentre dans l'ordre.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés