



## REduction du preavis bail

Par **SandraJ35**, le **23/02/2013** à **15:34**

Bonjour,

Suite à un non renouvellement de CDD, je suis au chômage depuis mi mai 2012. J'ai également perdu le mode de garde pour ma petite fille. Dès lors nous avons recherché une maison avec mon conjoint dans un lieu qui me permettrait d'avoir accès à des modes de garde plus facilement (crèche et famille). Malheureusement, les loyers étant souvent trop élevé nos recherches demeuraient infructueuses. La semaine dernière nous avons ENFIN trouvé une maison. Notre dossier a été accepté immédiatement puisque j'avais signalé n'avoir qu'un mois de préavis comme indiqué sur mon bail : "préavis de un mois, A TOUT MOMENT, dès lors que le locataire termine un CDD". Mon proprio refuse ce preavis parce que ça fait déjà 8 mois 1/2 que je suis au chômage et selon lui ce n'est pas la raison de notre départ puisque trop lointaine à l'évènement lui même. (pourtant c'est bien la vraie raison, la maison a un loyer un peu plus élevé mais je vais pouvoir mettre ma petite fille en garde plus facilement et donc retrouver un emploi plus facilement aussi). Je précise que je suis enceinte et pour nous déménager fin mai alors que mon terme est prévu le 14 juin serait risqué...

Je ne sais donc qui croire, sommes nous dans notre droit ou pas du tout ? Notre proprio peut il nous refuser ce preavis ? La maison risque de ne plus nous être réservée et si je donne un préavis de 3 mois je risque de me retrouver à la rue avec mon conjoint et ma petite fille à 15 jours de mon accouchement...

Par **janus2fr**, le **24/02/2013** à **12:03**

Bonjour,

La jurisprudence a, au fil du temps, tranché qu'un délai de 8 mois (6 mois seulement même dans certains cas) est le délai maximal après l'évènement générateur pour déposer le congé avec préavis réduit à un mois.

Vous dépassez donc ce délai et effectivement, votre préavis réduit pourra être refusé par un juge s'il est saisi.

Je vous rappelle que la mesure de préavis réduit à un mois à pour but de répondre à une situation d'urgence, une personne qui ne peut plus payer le loyer suite à la perte de son emploi par exemple. Plus vous attendez avant de déposer un congé et moins cette situation d'urgence n'est évidente.

Votre seule solution aujourd'hui pour bénéficier du préavis réduit serait de trouver un nouvel emploi, et là, vous feriez valoir le nouvel emploi suite à perte d'emploi qui est aussi un cas de préavis réduit.

Sinon, il ne vous reste qu'à donner congé avec un préavis normal de 3 mois et à faciliter la relocation, puisque votre obligation de payer loyer et charges jusqu'au terme du préavis s'arrête si le logement est à nouveau loué.

Par **SandraJ35**, le **24/02/2013** à **20:05**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Sur le bail il est indiqué :

"Le locataire peut résilier le présent bail par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier. Avec préavis d'un mois, A TOUT MOMENT, à condition de justifier de l'un des motifs suivants : mutation professionnelle, PERTE D'EMPLOI ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; s'il est âgé de plus de 60 ans et si son état de santé justifie un changement de domicile ; s'il est bénéficiaire ud revenu d'insertion".

"A TOUT MOMENT" signifie quoi au juste si au bout de 8 mois on ne peut plus bénéficier de ce préavis ? (de plus étant donné l'état du marché du travail et l'état des offres immo). Le fait qu'ils aient noté "A tout moment" dans leur bail ne peut pas jouer en notre faveur ?

Par **janus2fr**, le **25/02/2013** à **08:03**

Bonjour,

Ce qui est noté sur votre bail n'est que l'application de la loi 89-462 et son article 15. C'est elle qui fixe la durée du préavis et prévoit de façon exhaustive les cas de préavis réduit. Comme cette loi ne fixe pas de délais, c'est la jurisprudence qui a fixé, au cours du temps, ces délais. Comme je vous le disais, ils sont de maximum 8 mois pour la perte d'emploi (6 mois même seulement dans certains arrêts) et 4 mois pour la mutation.

Il faut bien comprendre, comme je tentais de vous l'expliquer, que la mesure de préavis réduit a un but précis, répondre à une situation d'urgence. Elle n'est pas faite pour vous éviter, à tout moment, de payer deux loyers durant le préavis classique de 3 mois, mais pour vous permettre de déménager rapidement suite à une situation inattendue, telle la perte d'un emploi.

Vous constaterez que la loi ne donne pas droit au préavis réduit pour les seuls demandeurs d'emploi par exemple, mais uniquement suite à une perte d'emploi. Ce n'est pas le fait d'être sans emploi qui donne ce droit mais celui d'avoir perdu "récemment" son emploi et de devoir faire face au plus vite à une situation nouvelle (baisse du revenu).

La jurisprudence a donc considéré que, si pendant 8 mois, vous n'avez pas fait jouer ce caractère d'urgence, ce n'est pas après ce délai qu'il peut y avoir urgence...

Par **SandraJ35**, le **25/02/2013** à **09:53**

OK ! Merci pour cette réponse précise ! Vous m'avez bien éclairée et la prochaine fois je me

renseignerais mieux !

Le but était pour moi de savoir qui avait raison et qui avait tort... J'ai tort c'est le jeu !

Merci à tous ceux qui ont répondu car ces réponses étaient rapides, merci pour votre temps !

Bonne continuation !