



## Préavis 1 mois pour perte d'emploi > 1 an

Par **Hymalina**, le **30/05/2011** à **19:33**

Bonjour,

Je viens de recevoir une lettre de congé de la part d'un locataire qui fait valoir son droit à un préavis réduit d'un mois parce qu'il a perdu son emploi.

Or le justificatif qu'il m'envoie indique qu'il a perdu son emploi il y a plus d'un an.

Est-ce que le préavis réduit s'applique dans ce cas ??

Par **Domil**, le **30/05/2011** à **20:33**

C'est litigieux.

Quel est le motif de la perte d'emploi ?

Quelle est sa situation actuelle ?

La cour de cassation a coutume de dire qu'on ne doit pas rajouter une condition à la loi qui n'en dispose pas. Or concernant le préavis réduit, la loi ne donne aucune condition de délai entre la survenance de l'évènement donnant droit au préavis réduit et l'envoi du congé SAUF pour la condition "nouvel emploi consécutivement à une perte d'emploi)

D'un autre coté s'il a perdu son emploi il y a plus d'un an, il ne doit plus toucher grand chose d'allocation et vous risquez de vous retrouver avec un locataire déménageant à la cloche de bois (et donc difficulté à relouer, il faudra suivre une procédure de plusieurs mois pour avoir le droit d'entrer dans le logement)

Par **Hymalina**, le **30/05/2011** à **21:10**

Merci de votre réponse rapide.

Je n'ai pas de détails sur la perte d'emploi. Le justificatif est un document émis par Pole Emploi rappelant uniquement les dates du dossier : "perte d'emploi le 21 mars 2010".

Mais pas de trace de la cause : qui sait s'il s'agit d'un licenciement ou d'une démission ? je peux demander d'autres documents au locataire.

Par ailleurs, le locataire a déjà trouvé un autre logement et il va partir. Le litige c'est juste le nombre de mois de préavis. Je me dis par ailleurs que j'ai sa caution et que je peux la retenir pour assumer un second mois de préavis.

Par **Christophe MORHAN**, le **30/05/2011** à **21:29**

Question écrite n° 08771 de M. Franz Duboscq (Pyrénées-Atlantiques - RPR) publiée dans le JO Sénat du 03/12/1987 - page 1897 M.Franz Duboscq attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sur l'article 14 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière qui prévoit dans son premier alinéa relatif au congé : " Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois ". Il lui demande si le terme de " mutation " concerne bien la seule mutation professionnelle, - à défaut de quoi on peut envisager des cas de " mutation " pratiquement à l'infini -, et s'il ne doit pas y avoir concomitance entre la " mutation " ou la " perte d'emploi " et le congé qui est donné, certains locataires n'hésitant pas à attendre six mois, voire un an, pour tenter de se prévaloir de telles dispositions.

Réponse du ministère : Équipement publiée dans le JO Sénat du 21/01/1988 - page 94 Réponse. -La mutation, au sens de l'article 14 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, doit avoir un lien direct avec un emploi. Par ailleurs, sans qu'on puisse exiger une stricte concomitance entre le congé et son fait générateur, il est clair que le congé doit être donné dans un délai rapproché de celui-ci. La procédure définie à l'alinéa 1er de l'article 14 dans des cas de ce type constitue, en effet, une procédure d'urgence et son usage différé serait en contradiction avec la finalité même du texte.

La jurisprudence énonce en effet que "pour que subsiste un lien de causalité entre la perte de l'emploi et le congé de nature à justifier un délai de préavis réduit à un mois, celui-ci doit être délivré à une date suffisamment proche" (CA Paris, 6e Ch. C, 2 oct. 1995 : le congé avait été donné onze mois et demi après le licenciement). Mais un congé donné à trois mois après une mutation ou une perte d'emploi, à plusieurs reprises, a été validé (pour quatre mois d'écart des décisions contradictoires ont été rendues). Il doit s'agir de la mutation ou de la perte d'emploi du titulaire du bail.

Par **Domil**, le **30/05/2011** à **22:32**

[fluo]Les réponses ministérielles n'ont AUCUNE valeur en matière de baux[/fluo] et en ce domaine ont été souvent rétoquées par la cour de cassation. On se rappelle encore la réponse ministérielle disant que la fin de CDD n'ouvrait pas droit au préavis réduit, et l'autre disant que si un locataire est au RMI avant de signer le bail, il ne peut prétendre au préavis

réduit du fait du RMI.

La cour d'appel avait dit la même chose, alors que la cour de cassation a dit exactement le contraire.

Bref, c'est litigieux, on ne sait pas ce qu'un juge du TI dira. La jurisprudence de cassation est en faveur de ne pas rajouter des conditions dont la loi ne dispose pas.

Par **Christophe MORHAN**, le **30/05/2011** à **22:52**

Les réponses ministérielles ne sont pas créatrices de droit, c'est bien pourquoi j'ai fait ressortir la jurisprudence qui recherche un lien de causalité entre la perte d'emploi et le congé, la "motivation" de l'auteur du congé devant être fixée.

12 mois...cela fait beaucoup quand bien même les décisions des CA se contredisent, ce que je relevais d'ailleurs moi-même.

Par **Domil**, le **30/05/2011** à **22:59**

Oui 12 mois c'est long, mais la loi de 89 ne conditionne pas le droit au préavis réduit à une durée, ni à un lien de causalité.

D'ailleurs le lien de causalité a été refusé comme argument par la cour de cassation dans sa décision sur le RMI

Je dis juste qu'il y a incertitude juridique, élément à prendre en compte quand on s'engage dans une procédure.