



Durée du préavis de départ d'un logement locatif

Par Seikho

Bonjour à tous,

Après avoir fouillé pendant de longs moments sur internet, je n'ai malheureusement pas réussi à trouver l'info.

Je m'explique : Etant demandeur d'emploi, j'ai potentiellement trouvé un poste en temps qu'agent contractuel de l'état en CDI. Un logement de fonction est attribué sur ce poste et il est en nécessité absolue de service (NAS). Je vis actuellement en location dans un bien non meublé dans une zone qui n'est pas tendue.

Voici ce que m'indique Google Bard à ce sujet :

"Article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Le congé donné par le locataire en application de l'article 14 doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il doit être motivé par un motif légitime et sérieux.

Lorsque le locataire est un étudiant, le délai de préavis est d'un mois.

Lorsque le locataire est un fonctionnaire ou un agent contractuel de l'État, des collectivités territoriales ou des établissements publics, le délai de préavis est d'un mois lorsque le logement est situé dans une zone géographique nécessitant une habitation en nécessité absolue de service."

Le hic c'est que l'article énoncé par ce dernier ne contient pas les mêmes informations lorsque je vais sur Légifrance. Je ne suis donc pas sûr de la véracité de ces propos.

J'aimerais donc connaître la durée du préavis de départ de ce logement pour celui de mon potentiel employeur en NAS ainsi que les textes de lois y faisant référence pour pouvoir le justifier auprès de mon bailleur.

Je vous remercie infiniment pour votre aide !

Passez de bonnes fêtes

Par janus2

Bonjour,

Les motifs pour bénéficier du préavis réduit à un mois sont exclusivement ceux cités dans l'article 15 de 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 ;

3° bis Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui ;

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. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pourquoi citer l'article 14 qui n'a rien (?) à voir avec votre situation ?
Le locataire en titre est décédé ? a abandonné son logement ?

Méfiez vous des moteurs de recherche qui ne savent pas faire de hiérarchie entre les textes de loi et du bla bla journalistique bourré de fautes et d'approximations.

Puisque votre bail actuel est soumis à la loi n°89-462, c'est l'article 15 qui s'applique.

Et vous pouvez bénéficier du préavis réduit de 1 mois :

"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 ;"

et donc :

"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.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire ()est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur."

Les textes en italique sont extraits de la loi.

Par janus2

Et vous pouvez bénéficier du préavis réduit de 1 mois :

"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 ;"

On ne sait pas si c'est le cas de Seikho, il nous dit simplement être "demandeur d'emploi".

Par yapasdequoi

Mais si !

"Etant demandeur d'emploi, j'ai potentiellement trouvé un poste en temps qu'agent contractuel de l'état en CDI. "

Par janus2

Mais non...

On peut être demandeur d'emploi, trouver un nouvel emploi, sans que cela ne corresponde à un premier emploi ou un nouvel emploi suite à perte d'emploi. Il faut connaître l'historique de Seikho pour savoir si cela correspond.

Par yapasdequoi

OK. Il devra donc tout justifier dans son congé avec documents joints.

Par yapasdequoi

En complément, il faut savoir que le locataire peut quitter les lieux à la date de son choix.

La durée du préavis est celle pendant laquelle il doit continuer à payer le loyer, mais il n'est pas obligé de rester jusqu'au dernier jour du préavis... qu'il soit de 1 mois ou de 3 mois.

Par Seikho

Merci à vous 2 pour vos réponses et votre réactivité.

Tout d'abord, j'ai conscience que je peux quitter le logement quand je le souhaite. Mais si je peux éviter de payer un loyer là où je n'habite plus, cela m'arrangerait financièrement.

Par ailleurs, je prends bonne note de l'article 15 de la loi 89-462. Donc la nécessité absolue de service d'un logement de fonction sur un nouveau poste ne fait pas parti des motifs valables pour un préavis de départ d'1 mois.

Concernant l'article 14, j'ai fait mention de textes de lois citées par Google Bard (IA) qui sont effectivement à prendre avec des pincettes. D'où ma venue sur ce forum pour confirmer ou infirmer ces derniers.

Donc à vous lire, je peux m'appuyer sur le motif suivant pour obtenir un préavis d'un mois :

"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 ;"

Pour mon cas, ce serait « En cas de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. »

Mais j'ai un doute sachant que je suis demandeur d'emploi depuis le 1er septembre 2023 et que le début du bail actuel a démarré au 28 septembre 2023. Pour résumer ma situation, j'ai quitté mon précédent emploi (rupture conventionnelle) et mon domicile en métropole pour m'installer dans un DOM. J'ai donc eu une période de 27 jours pendant laquelle j'étais demandeur d'emploi et "sans domicile fixe" (logements temporaires), le temps de retrouver un logement sur place.

Plusieurs questions :

- J'ai quitté mon précédent emploi sous le statut de rupture conventionnelle. Est-ce que « perte d'emploi » dans ce texte sous-entend une fin de CDD, un licenciement ou tout autres motifs volontaire émanant du salarié ?

- « En cas de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi » : Que sous-entend le mot consécutif dans cette phrase ? Est-ce qu'il faut avoir perdu et retrouver un emploi pendant la durée du bail ?

Merci d'avance pour vos éclaircissements et bon réveillon !

Par yapasdequoi

Votre perte d'emploi étant volontaire, ce n'est pas un motif valide pour le préavis de 3 mois.

Et ce n'est pas votre premier emploi non plus.

Donc préavis de 3 mois.

Attendez d'autres avis ou consultez votre ADIL.

Vous avez raison de vous méfier des IA.

Par janus2

Votre perte d'emploi étant volontaire, ce n'est pas un motif valide pour le préavis de 3 mois.

La rupture conventionnelle est bien considérée comme une perte d'emploi au sens de la loi 89-462.

[url=https://www.anil.org/jurisprudences-preavis-reduit-cas-de-rupture-conventionnelle-contrat-travail/]https://www.anil.org/jurisprudences-preavis-reduit-cas-de-rupture-conventionnelle-contrat-travail/[/url]

Par Seikho

Merci pour vos réponses.

Une dernière question pour préciser mon cas :

Si la rupture conventionnelle est bien reconnue comme une perte d'emploi comme indiqué par l'anil, le préavis est-il réduit à 1 mois même si cette perte d'emploi s'est produite avant la date d'entrée dans le logement ?

Par janus2

Un arrêt de la cour d'appel de Bordeaux, 9 décembre 1999, précise que la perte d'emploi et la prise du nouvel emploi doivent intervenir au cours du même bail.

Je n'ai pas trouvé d'arrêt de la cour de cassation...

Par Seikho

C'est noté !

Merci beaucoup pour vos réponses ainsi que pour le temps que vous m'avez accordé.

Belle journée et à bientôt