



Droit du bail, résiliation du bail par le locataire

Par Visiteur

Bonjour,

Notre locataire a résilié son bail (immeuble d'habitation) par e-mail en date du 30 août 2010 pour le 30 septembre 2010. Il part du principe qu'il peut appliquer le délai réduit d'un mois car il est au chômage. Or, à notre connaissance, il est au chômage depuis octobre 2009 après avoir donné sa démission. Pendant sa période de chômage, il a réalisé une mission de quelques mois par le biais d'une agence de travail temporaire (notre locataire travaille en Suisse et perçoit le chômage en Suisse; il réalise ainsi un "gain intermédiaire" et continue de percevoir le chômage pour la différence de salaire). Cette mission temporaire a pris fin il y a quelques semaines.

Notre locataire n'a pas respecté la forme de la résiliation et devrait selon nous renouveler son congé par lettre recommandée avec accusé de réception pour que sa résiliation soit valable. Est-ce correct?

Pensez-vous par ailleurs que le délai d'un mois est applicable? Notre locataire pourrait-il à cet égard alléguer la fin d'un CDD, quand bien même il s'agissait d'une mission temporaire réalisée au cours d'une période de chômage consécutive à une démission?

D'avance merci de votre réponse.

Par Visiteur

Chère madame,

Bonjour,

Notre locataire a résilié son bail (immeuble d'habitation) par e-mail en date du 30 août 2010 pour le 30 septembre 2010. Il part du principe qu'il peut appliquer le délai réduit d'un mois car il est au chômage. Or, à notre connaissance, il est au chômage depuis octobre 2009 après avoir donné sa démission. Pendant sa période de chômage, il a réalisé une mission de quelques mois par le biais d'une agence de travail temporaire (notre locataire travaille en Suisse et perçoit le chômage en Suisse; il réalise ainsi un "gain intermédiaire" et continue de percevoir le chômage pour la différence de salaire). Cette mission temporaire a pris fin il y a quelques semaines.

Notre locataire n'a pas respecté la forme de la résiliation et devrait selon nous renouveler son congé par lettre recommandée avec accusé de réception pour que sa résiliation soit valable. Est-ce correct?

Tout à fait correct.

C'est l'article 15 I de la loi du 6 juillet 1989:

Article 15

I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il 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.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Pensez-vous par ailleurs que le délai d'un mois est applicable? Notre locataire pourrait-il à cet égard alléguer la fin d'un CDD, quand bien même il s'agissait d'une mission temporaire réalisée au cours d'une période de chômage consécutive à une démission?

Oui, il peut bien bénéficier du délai de préavis réduit. En effet, la loi du 6 juillet 1989 dispose seulement que le préavis est réduit à un mois en cas de perte d'emploi. Si on peut déduire du mot perte (encore que) le fait que le locataire doit avoir été privé involontairement d'emploi, cela est bien le cas au terme d'une mission de travail temporaire ou d'un CDD.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse. Je relève toutefois que la citation que vous mettez en gras concernant la forme de la résiliation ne mentionne pas l'obligation d'un congé par lettre recommandée avec AR et, de plus, concerne la résiliation donnée par le bailleur. N'y a-t-il pas une autre disposition légale? D'avance merci.

Par Visiteur

Chère madame,

Je relève toutefois que la citation que vous mettez en gras concernant la forme de la résiliation ne mentionne pas l'obligation d'un congé par lettre recommandée avec AR et, de plus, concerne la résiliation donnée par le bailleur. N'y a-t-il pas une autre disposition légale?

Non, en fait, c'est moi qui me suis trompé dans la mise en gras. Le paragraphe vous concernant se situe dans le même texte mais quelques lignes plus bas que celui que j'ai mis en gras:

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Très cordialement.