



Préavis location réduit à 1 mois

Par **alain33**, le **23/04/2015** à **21:11**

Bonjour,
Etant salarié en CDD depuis 2 ans, afin d'évoluer professionnellement, j'ai trouvé un nouvel emploi à 200 kms de mon lieu d'habitation actuel(démission et signature d'un nouveau CDI).
Etant locataire j'ai trouvé une autre logement sur mon futur lieu d'habitation et j'ai demandé à mon bailleur actuel(agence immobilière)de bénéficier du préavis réduit à 1 mois en faisant jouer la clause de mutation. L'agence refuse en disant que ce n'est pas une mutation.
A noter qe le CDI que j'ai signé correspond à une promotion et que je ne l'aurai pas obtenu si je m'étais déclaré disponible que dans 3 mois.
Pouvez-vous me donner un avis éclairé, en s'appuyant sur la jurisprudence en la matière.
Je vous remercie par avance.

Par **Lag0**, le **23/04/2015** à **22:08**

Bonjour,
Vous dites vous-même : "démission et signature d'un nouveau CDI".
Ce cas ne correspond à aucun des cas prévus par la loi 89-462 pour le préavis réduit à un mois.
Puisque vous avez démissionné, vous ne pouvez pas faire valoir la perte d'emploi, ni le nouvel emploi suite à perte d'emploi, et en aucun cas, votre situation n'est une mutation.

Par **alain33**, le **24/04/2015** à **09:09**

Cela signifie donc que cette mesure est réservée aux fonctionnaires et aux salariés de grandes sociétés? Il me semble qu'il existe de la jurisprudence sur le sujet prenant en compte des mutations par changement de société (donc démission, réembauche).

Par **moisse**, le **24/04/2015** à **10:15**

Bonjour, il existe en effet une jurisprudence abondante sur le préavis réduit. Lequel n'est pas réservé aux fonctionnaires ou salariés de grandes sociétés. Vous êtes arcquebouté sur le terme "mutation", alors que les motifs sont listés de manière exhaustive dans la loi de 89, article 15: 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 ; 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. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. 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. La bonne idée aurait été de négocier avec l'employeur du CDD un raccourcissement de celui-ci, de sorte que la fin du CDD corresponde à une perte involontaire d'emploi..

Par **alain33**, le **24/04/2015** à **10:35**

Merci de votre réponse. Pour étayer ce que je dis, voilà ce que j'ai trouvé et qui me semble de nature à me donner raison si je vais dans un contentieux : "Par conséquent, un locataire qui démissionne pour retrouver un meilleur emploi ailleurs peut être considéré comme muté. Il peut avoir droit au préavis d'un mois. La loi n'impose pas une mutation au sein de la même entreprise ni un caractère imposé à la mutation. Le Grenelle de l'environnement impose cette évolution jurisprudentielle attendue. Dire le contraire, serait faire une distinction entre un fonctionnaire qui peut obtenir une mutation au sein de son service pour rejoindre son épouse comme dans le cas de l'arrêt de la Cour de Cassation du 20 janvier 2010 et un salarié du secteur privé qui ne peut obtenir ce même rapprochement que par un changement d'entreprise. Attention cependant, il faut savoir qu'un locataire qui démissionne alors qu'il n'a pas retrouvé un autre emploi perd son droit au préavis d'un mois. Il subit un préavis de trois mois. En revanche, un locataire qui démissionne pour retrouver un meilleur emploi ailleurs peut être considéré comme muté et peut garder son droit au préavis d'un mois. C'est une évolution jurisprudentielle non encore existante mais attendue."

Par **moisse**, le **24/04/2015** à **14:26**

Ce sont de purs commentaires et pour le moment suivis d'aucune suite du raisonnement exposé. Tout le monde peut faire des commentaires, moi y compris, sans pour autant verser dans la certitude doctrinale. MME Duflot avait tout loisir dans son pavé éponyme de mars dernier, de corriger le texte d'ordre public pour y ajouter une bêtise de plus. Mais rien ne vous empêche de parcourir la voie judiciaire jusqu'à la cour européenne de justice.

Par **Lag0**, le **24/04/2015** à **15:46**

Pour le moment, je n'ai connaissance d'aucune jurisprudence visant à considérer une démission pour une mutation.
Une mutation, c'est lorsque votre employeur vous envoie travailler pour l'agence de Marseille alors que vous travailliez pour celle de Paris, ou que vous demandiez vous-même ce changement d'ailleurs.
Il est à noter que la loi ALUR a déjà pas mal augmenté les cas de préavis réduit avec, par exemple, les zones tendues.
À la base, le préavis réduit est prévu pour répondre aux situations d'urgence. On s'en éloigne de plus en plus...
Dans le cas d'une démission, par exemple, le salarié ayant déjà un préavis à respecter au niveau professionnel, et souvent déjà de 3 mois, voir plus pour les cadres, il peut en même temps respecter son préavis de congé au bail...

Par **aliren27**, le **24/04/2015** à **17:34**

bonjour,
une mutation n'est pas une démission et il n'existe aucune jurisprudence allant dans ce sens et l'assimilant à une perte d'emploi.
Cette dernière s'entend du licenciement et **non de la démission**, de l'anéantissement d'une promesse d'embauche, d'une période de chômage prolongée, ou du départ en retraite, mais le préavis abrégé s'applique même si les conditions de la rupture du contrat de travail ont été négociées avec l'employeur (CA Paris, 6e Ch. C, 10 fév. 1998).
Cordialement

Par **solo.r**, le **25/04/2015** à **09:51**

bonjour
Ma fille a pris un studio à Lille en Août pour ses études. début octobre elle a eu un dégât des eaux, contacté assurance et propriétaire et résolu 3 semaines après. début décembre rebelote: de nouveau dégât des eaux. Elle en a marre de jouer avec la serpillère.
Entre temps elle passe des tests et obtient le droit dans le cadre d'Erasmus d'intégrer une école à Madrid en Espagne mais n'a eu tous ses papiers que début décembre.
Elle envoie sa lettre de préavis mi décembre en demandant d'écourter le préavis vu qu'elle doit partir étudier, lettre qui est restée à la poste car le propriétaire traîne à la chercher. On le contacte et il confirme qu'il a vu qu'il a une lettre à la poste mais qu'il n'a pas le temps d'aller la chercher. Le 2 Janvier enfin il l'a la lettre.
Elle intègre Madrid le 7 Janvier et nous confie de faire l'EDL à sa place. Le dégât des eaux n'est pas encore réglé car le propriétaire se met en conflit avec le plombier qui a fait les travaux.
Début Mars il nous contacte enfin et on se met d'accord pour la remise des clés le 22 Mars. Notons que la demande d'écourter le délai de préavis est restée lettre morte.
Ce jour, ce n'est pas lui qui nous fait l'EDL mais sa soeur. On remet les clés. Maintenant le propriétaire dit que ma fille doit payer le loyer et charge jusqu'à fin Mars car c'est la loi. Or le dégât des eaux n'étant pas résolu à la date de la remise des clés et de l'EDL, il ne peut pas encore louer son bien vu que l'occupant aura des problèmes de dégâts des eaux dès sa première douche.
Est-ce qu'il a raison le propriétaire?

Par **Lag0**, le **25/04/2015** à **10:15**

Bonjour,
Vous ne précisez pas le type de bail, mais je suppose que c'est un meublé.
Le préavis est donc d'un mois et commence lorsque le bailleur a réellement été chercher la lettre de congé (signature de l'AR), donc ici le 2 janvier.
Le bail se termine donc le 2 février et c'est jusqu'à cette date que votre fille aurait du payer loyer et charges.
Mais comme elle n'a rendu les clés que le 22 mars par votre intermédiaire, c'est bien jusqu'à cette date là que le loyer, ou plutôt des indemnités d'occupations, sont à payer.
Le dégât des eaux n'avait pas d'importance, il fallait insister pour que l'EDL et la remise des clés aient lieu avant la fin du préavis. Et si le bailleur refusait, il fallait faire appel à un huissier.

Par **solo.r**, le **26/04/2015** à **08:30**

Bonjour,
Merci de votre réponse
non c'est un logement vide .
Pour la remise des clés et l'EDL, le proprio ne nous a contacté que début Mars et on a fini par se fixer une date: 22 mars. On vient de Paris pour aller à Lille le 22 Mars.
De janvier à début Mars on lui a donné les coordonnées de personnes susceptibles d'être intéressé par le studio mais pas de réactions de sa part.
Je rajoute que lors de la remise des clés, sa sœur nous a dit que le bien ne sera loué que quand le problème de dégâts des eaux sera réglé.
De toute façon il a tout fait pour trainer .

Par **Lag0**, le **26/04/2015** à **10:31**

D'où l'importance de donner les bonnes informations dès le début (ça évite que l'on perde du temps à partir dans une mauvaise direction).
Location vide, donc préavis de 3 mois commençant le 2 janvier et se terminant le 2 avril.
Le locataire étant tenu de payer loyer et charges jusqu'au terme du préavis, même s'il part et rend les clés avant, sauf en cas de relocation, mais le bailleur n'a aucune obligation de relouer avant le terme du préavis.
Je ne vois donc pas où est le problème, le bailleur, s'il vous demande de payer jusqu'à fin mars vous fait même un cadeau !

Par **solo.r**, le **26/04/2015** à **20:35**

merci de votre réponse
si je comprends bien nos chers législateurs n'ont pas pensé qu'un étudiant qu'il loue un meublé ou un vide est sans le sou mais ils ont surtout pensé que dès qu'on travaille on doit payer beaucoup d'impôts.....