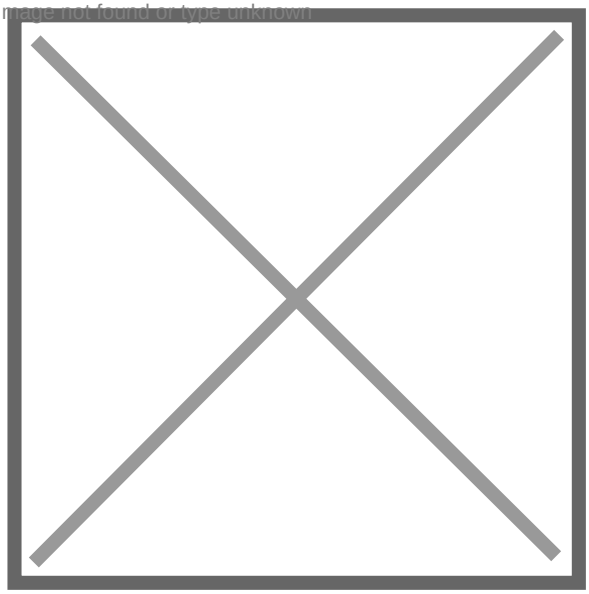
Image not found or type unknown



Délai de préavis 1 mois ou 3 mois

Par **Gajoce**, le **07/03/2016** à **13:35**

Bonjour à tous,

J'ai un locataire étudiant ayant signé un contrat de location "locaux vides" qui vient de m'adresser un courrier LR/AR me signifiant son congé moyennant un mois de prévis. Il prétexte qu'en ayant trouvé un stage en alternance (donc rémunéré) dans une autre ville, le préavis passe de trois mois à un mois. Qu'en est il exactement ? Sur quels textes de loi, puis je me baser ? De plus, son père s'est porté caution lors de la signature du contrat de location.

Merci d'avance pour votre concours.

Cdt,

Par **Lag0**, le **07/03/2016** à **14:12**

Bonjour,
Votre locataire utilise le droit au préavis réduit pour cause de "premier emploi". Mais un stage n'est pas un emploi et donc ne donne pas droit au préavis réduit.

[citation] Le stage de mon fils peut-il être assimilé à une mutation ou à un premier emploi ? Non, plusieurs réponses ministérielles et la jurisprudence précisent que le préavis réduit ne peut s'appliquer aux étudiants devant effectuer un stage hors de leur ville de résidence (rép. min. n° 2566, JOAN du 27.10.97, p. 3750). Un arrêt de la cour d'appel de Bordeaux l'a confirmé en jugeant que le stage professionnel conclu dans le cadre d'études universitaires n'est pas assimilé à une mutation d'emploi (CA de Bordeaux 1re ch., du 30.3.00, n° 98-

06791). La situation de votre fils ne peut pas non plus être assimilée à l'obtention d'un premier emploi, une réponse ministérielle indiquant qu'il convient de retenir la date d'affiliation au régime de Sécurité sociale comme référence du premier emploi, quelle que soit la forme du contrat de travail, CDD, CDI, emploi d'été, etc. (rép. min. n° 911, JOAN du 14.10.02). [/citation]

Par **Gajoce**, le **07/03/2016** à **18:16**

Merci pour ces infos. Si le locataire décide de quitter le logement à la fin du 1er mois de préavis, suis je obligé d'établir un état des lieux à ce moment là et puis s'il ne règle pas les autres mois quelle est la procédure à suivre SVP.
Cdt,

Par **cocotte1003**, le **07/03/2016** à **18:45**

Bonjour, pas de problème pour faire l'état des lieux puisqu'il ne met pas fin au préavis. Seule la révocation met fin aux trois mois. Vous pouvez retenir le restant des loyers sur le dépôt de garantie, s'il ne suffit pas vous demandez le complément au locataire puis à la caution si vous en avez une. Puis vous faites une mise en demeure sous dix jours par exemple avant de remettre le dossier à d'huissier pour saisie, cordialement

Par **Gajoce**, le **07/03/2016** à **19:00**

Bonsoir, le problème qui va se présenter va être qu'il s'est mis dans la tête qu'il a droit à un préavis d'un mois et qu'il veut quitter le logement à la fin Mars pour être précis, car son stage débute début Avril, prétextant qu'en tant qu'étudiant il ne peut pas régler 2 loyers en même temps (celui en cours et celui qu'il va avoir dans l'autre ville).
D'accord, je vais reprendre les termes de Lag0 avec toutes les références légales en lui répondant par LRAR à sa LRAR que je n'ai pas encore récupérée car je suis en congés en ce moment. Qu'entendez vous par "mettre fin au préavis" et "révocation".
Cdt,

Par **Lag0**, le **08/03/2016** à **07:00**

[citation]"révocation"[/citation]
Lire "relocation" je suppose...

Par **Gajoce**, le **08/03/2016** à **08:26**

Bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

OK maintenant je comprends mieux. Est ce que l'état des lieux sortant peut être établi avant l'expiration du délai du préavis ou met il fin au délai du préavis.
Cdt,

Par **Lag0**, le **08/03/2016** à **08:38**

L'état des lieux peut être fait avant la fin du préavis et heureusement ! Imaginez sinon un locataire qui doit déménager à New-York dans un mois et qui a un préavis de 3 mois, il devrait revenir exprès 2 mois après son départ aux USA !!!
L'état des lieux et la remise des clés ne met pas fin au préavis. Celui-ci se termine à la date prévue ou en cas de relocation du logement.

Par **Gajoce**, le **08/03/2016** à **09:06**

OK et merci beaucoup pour toutes ces infos.
Bonne journée

Par **Gajoce**, le **09/03/2016** à **16:20**

Bonjour à tous,
J'ai trouvé un article concernant la loi Macron :
Avant la loi Macron du 6 août 2015, cette réduction du délai de préavis pour les logements en zone tendue n'était applicable que si le bail avait été signé après le 27 mars 2014. La loi Macron a supprimé cette distinction : depuis le 8 août 2015 (date d'entrée en vigueur de la loi), tous les contrats de location de logements situés en zone tendue sont concernés par ce délai de préavis réduit, quelle que soit leur date de signature.
Le logement, étant situé à Toulouse, entre dans cette liste. J'en déduis que mon locataire peut en bénéficier ou est ce que j'ai mal interprété ?
Cdt,

Par **Lag0**, le **09/03/2016** à **16:33**

Vous ne nous aviez pas dit que le logement était en zone tendue !

Ceci dit, vous nous dites que :
[citation] Il prétexte qu'en ayant trouvé un stage en alternance (donc rémunéré) dans une autre ville, le préavis passe de trois mois à un mois.[/citation]
Le locataire n'a donc pas demandé à bénéficier du préavis réduit pour cause de zone tendue mais parce qu'il a trouvé un stage !
Or, le motif de préavis réduit doit être précisé et justifié dans la lettre de congé...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés