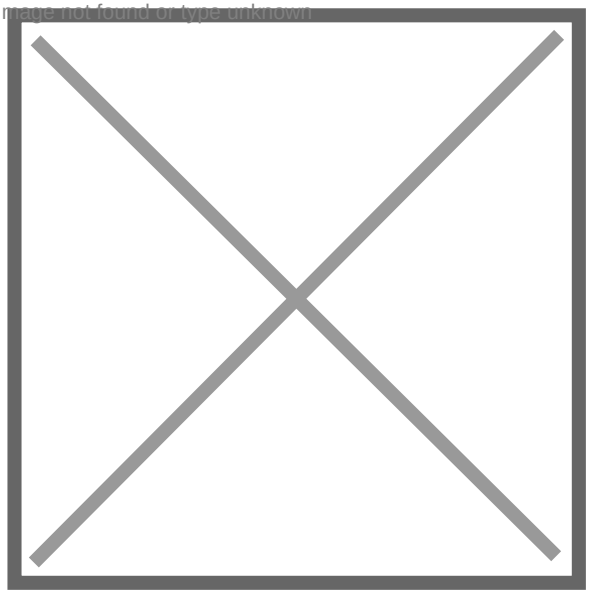
Image not found or type unknown



Préavis de location en cas de chomage de 1 ou 3 mois

Par **sylv**, le **22/02/2011** à **20:49**

Bonjour,
Ma locataire a fait une demande de logement social et me signale que son préavis ne sera que d'un mois car elle est au chômage et a perdu son emploi le 23 octobre 2010, a priori étant donné que ce n'est pas récent je pense qu'elle ne peut disposé de ce préavis de 1 mois et qu'il reste à 3 mois, qu'en est -il????
Par ailleurs, sur les décomptes de charges, elle me dit que les frais de gestions qui y apparaissent ne sont pas à sa charge mais à la charge du propriétaire, est-ce vrai?
Je vous remercie par avance de vos réponses
S. MOUNES

Par **mimi493**, le **22/02/2011** à **21:06**

La loi ne dit pas que le motif donnant droit au préavis réduit doit être récent, en fait on a même des jurisprudences disant exactement le contraire. Donc si elle produit, à votre demande, une preuve de perte involontaire d'emploi, le préavis d'un mois est bien de mise.

Concernant les charges locatives, leur liste exhaustive est déterminée par le décret n°87-713 du 26 août 1987, tout ce qui n'est pas dedans ne peut être récupéré par le locataire (notamment les frais de gestion sur la TEOM)

Par **ludicor**, le **23/02/2011** à **16:36**

Attention j'ai trouvé un article qui dit le contraire :(
http://www.courdecassation.fr/publications_cour_26/arrets_publies_2986/troisieme_chambre_civile_317

Que devons nous prendre en considération ?
Un locataire agé de 52 ans invalide à +80 %,
qui habite depuis 15 ans dans une maison dont l'accès
se fait par un escalier et licencié pour raison économique
en Août 2010 à qui ont propose un logement "Social",
peut-il obtenir une réduction de son préavis de 3 mois à 1 mois?
Quel est votre avis ?

Par **mimi493**, le **23/02/2011** à **17:08**

[citation]Attention j'ai trouvé un article qui dit le contraire :([/citation]
Ah bon ?
Cet arrêt dit juste que l'absence d'emploi n'est pas suffisant pour bénéficier du préavis réduit, qu'il faut justifier d'une perte d'emploi.
"Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que la seule absence d'emploi, du fait d'une période de chômage plus ou moins longue avant la délivrance du congé, ne permettait pas au locataire de bénéficier d'un délai de préavis réduit et ne rentrait pas dans les conditions limitatives de l'article 15 qui ne prévoit que des cas de modification de la situation professionnelle, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant, a légalement justifié sa décision ;"

Par **ludicor**, le **23/02/2011** à **18:35**

Moi ce qui me fait peur c'est le contenu: Vrai que c'est un peu dur à lire

"1°/ que la situation de chômage caractérise une perte d'emploi et que la loi n'impose pas que le congé soit déterminé par une "modification de la situation personnelle suite à une perte d'emploi" ; qu'ainsi, la cour d'appel a violé, en y ajoutant une condition qu'il ne prévoit pas, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°/ que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ne prévoit pas que le locataire, lors de la délivrance du congé, indique le motif lui permettant de bénéficier du délai de préavis réduit à un mois ; qu'ainsi, en se fondant sur ce que le congé n'avait pas été donné par M. X… en raison de la perte de son emploi, mais en raison de différends qui l'opposaient à son bailleur, la cour d'appel a encore violé l'article précité ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que la seule absence d'emploi, du fait d'une période de chômage plus ou moins longue avant la délivrance du congé, ne permettait pas au locataire de bénéficier d'un délai de préavis réduit et ne rentrait pas dans les conditions limitatives de l'article 15 qui ne prévoit que des cas de modification de la situation

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

professionnelle, la cour d’appel, abstraction faite d’un motif surabondant, a légalement justifié sa décision ;"

Quel recours à mon locataire dans l'exemple que je donne plus haut ?
Cordialement

Par **mimi493**, le **23/02/2011** à **22:53**

[citation]"1°/ que la situation de chômage caractérise une perte d’emploi et que la loi n’impose pas que le congé soit déterminé par une “modification de la situation personnelle suite à une perte d’emploi” ; qu’ainsi, la cour d’appel a violé, en y ajoutant une condition qu’il ne prévoit pas, l’article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ;[/citation]
ça veut dire que la cour d'appel a du motiver sa décision en disant que le locataire n'avait pas perdu de salaire.

[citation]2°/ que l’article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ne prévoit pas que le locataire, lors de la délivrance du congé, indique le motif lui permettant de bénéficier du délai de préavis réduit à un mois ; qu’ainsi, en se fondant sur ce que le congé n’avait pas été donné par M. X… en raison de la perte de son emploi, mais en raison de différends qui l’opposaient à son bailleur, la cour d’appel a encore violé l’article précité ;[/citation]
ça veut dire que dès que vous recevez le congé, vous devez répondre en exigeant le justificatif pour bénéficier du droit au préavis réduit

[citation]Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que la seule absence d’emploi, du fait d’une période de chômage plus ou moins longue avant la délivrance du congé, ne permettait pas au locataire de bénéficier d’un délai de préavis réduit[/citation]
ça veut dire que le locataire n'a pas justifié d'une PERTE d'emploi mais simplement d'une absence d'emploi (on peut toucher l'indemnisation chomage après une démission par exemple, dans certains cas)

Votre locataire ne se prévaut pas du chomage mais d'une perte d'emploi donc vous exigez un justificatif de sa perte involontaire d'emploi (lettre de licenciement, fin de CDD). S'il donne ce justificatif, il a droit au préavis réduit.

Par **ludicor**, le **24/02/2011** à **20:04**

OK, merci pour l'explication !

Apparement l'agence de location lui refuse le droit à un préavis d'un mois sous pretexte que son licenciement date de plus de 6 mois ....

Tres cordialement

Par **mimi493**, le **24/02/2011** à **20:06**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Oui, c'est courant, mais la loi ne donne pas de délai entre la survenance de l'évènement en cours de bail et l'envoi du congé

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés