



Congé donné par le locataire - préavis réduit

Par andora

Licenciée pour raisons économiques en 2009, j'ai jusqu'à présent effectué des remplacements en intérim, actuellement je suis en CDD qui prend fin le 17 aout prochain,

Je loue en direct à un particulier, j'ai donné mon congé au 31 aout, le 10/7 courant par lettre recommandée, pouvez-vous me confirmer que mon préavis est réduit à un mois et me dire quelle pièce je dois envoyer pour le justifier (ATTESTATION DE L'EMPLOYEUR)

Cordialement

Par jury34

Préavis de trois mois ou préavis réduit à un mois ? La disposition légale prévoyant cette possibilité en cas de congé donné par le locataire est souvent inconnue dans le détail. Or c'est l'une des questions qui revient paradoxalement le plus souvent, surtout en temps de pénurie de logement à la location. Elle dépend parfois de situations peu ou pas confortables et se pose généralement au moment de gros changements : mutation, perte d'emploi, naissance d'un nouvel enfant ou, tout simplement, si une nouvelle location se présente avant la fin du préavis légal de 3 mois. L'envie est forte de la saisir tout de suite de peur de ne pas en retrouver de sitôt. D'autant que peu de locataires ont les moyens de financer un double loyer en plus d'une commission d'agence et de l'avance d'un dépôt de garantie.

Tout repose en fait sur une disposition clé de la loi du 6 juillet 1989, qui prévoit (article 15-I) que : "Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire (...). 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 même texte compte parmi les bénéficiaires, les "locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile", ainsi que les bénéficiaires du RMI.

Quel est l'esprit de cette disposition ?

Elle part d'un bon sentiment puisqu'elle vise à protéger le bailleur contre les effets de la soudaineté du départ d'un locataire en lui laissant le temps de se retourner. Cette sollicitude louable est simplement atténuée dans le cas où le locataire se trouve dans une situation d'urgence parce qu'il ne peut changer de région ou adopter immédiatement une solution mieux adaptée à ses besoins, à cause des trois mois de préavis. Il y a donc en quelque sorte un souci d'équilibre entre deux urgences, celle du locataire justifiant de réduire la protection dont dispose le propriétaire.

Dans quelles conditions peut-on disposer d'un préavis réduit ?

La jurisprudence très abondante générée par cette disposition a retenu trois principes directeurs déterminants quant à la possibilité pour un locataire de bénéficier ou non d'un préavis réduit :

- La décision de quitter le logement doit être liée à un évènement soudain et imprévu. En application de ce principe, un licenciement entre bien dans cette catégorie, car il peut obliger à réduire très rapidement son train de vie et trouver une autre solution de logement. Une mutation a effet immédiat aussi. Enfin, un emploi trouvé dans une autre région est une occasion à saisir souvent sans délai, faute de quoi on risque de se voir préférer un candidat disposant d'une meilleure mobilité. Par contre, la fin d'un contrat de travail à durée déterminée est un évènement largement prévu à l'avance et accepté. Il est donc censé laisser suffisamment de temps au locataire pour trouver à la fois un nouvel emploi et, s'il le faut, une nouvelle résidence. De même pour une situation de chômage qui perdure sans qu'un emploi n'ait été trouvé.

- Il doit y avoir un lien de conséquence immédiat entre l'évènement générateur et la décision de quitter le logement. En d'autres termes, il faut poser son préavis dès connaissance de l'évènement déclencheur.

- Il doit y avoir nécessité de quitter le logement sans attendre : c'est notamment là qu'intervient la notion de distance ; il faut que celle-ci soit incompatible avec le maintien de la résidence dans le logement, même pendant la durée du préavis.

Plutôt qu'en termes de kilomètres, il faut raisonner en temps de transport. On peut considérer raisonnablement que la limite se situe à partir de 3 heures par jour, à moins qu'il y ait d'autres contraintes comme une astreinte à domicile et obligation d'intervention rapide en cas d'appel.