Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Preavis reduit à un mois pour un logement non meublé

Par Visiteur

Bonjour j'occupe actuellement un logement non meublé depuis un an. Le bail me permet de déposer mon préavis à tout moment. (Préavis de trois mois)

j'ai demissionné de mon poste en cdi le 25/03/2010 et retrouvé un emploi en cdi à temps partiel le 27/07/2010.

Je souhaite evoquer la cause "nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi" pour beneficier d'un preavis reduit à un mois

Est-ce que dans ce cadre précis la jurisprudence exige le caractère involontaire de la perte d'emploi?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Bonjour j'occupe actuellement un logement non meublé depuis un an. Le bail me permet de déposer mon préavis à tout moment. (Préavis de trois mois)

j'ai demissionné de mon poste en cdi le 25/03/2010 et retrouvé un emploi en cdi à temps partiel le 27/07/2010.

Je souhaite evoquer la cause "nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi" pour beneficier d'un preavis reduit à un mois

Est-ce que dans ce cadre précis la jurisprudence exige le caractère involontaire de la perte d'emploi?

L'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 octroie au locataire un délai de préavis réduit d'un mois, au lieu de trois, en cas « d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ». Cette dérogation a pour finalité de permettre à un locataire de faire face à une modification impromptue de sa situation professionnelle.

Les commentateurs de la loi du 6 juillet 1989 justifient le préavis réduit de l'article 15-1 par le fait qu'il a pour but de « protéger le locataire contre des événements revêtant pour lui les caractères de la force majeure » (Blatter, J.-Cl. Bail à loyer, Fasc. 132, n° 71). Pris à la lettre, cela signifierait que la survenance de l'événement doit revêtir les trois caractères de la force majeure que sont l'imprévisibilité, l'irrésistibilité et l'extériorité. Ce sont en effet, au moins pour deux d'entre eux, les arguments que développait le tribunal : l'application de l'article 15-I, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 suppose que, au moment de la signature du bail, le preneur soit dans l'ignorance de l'événement à l'origine du congé (imprévisibilité), que la perte d'emploi soit étrangère à la volonté du preneur (extérieure).

Si ces critères semblent répondre à la philosophie du texte, ils ne sont pas expressément prévus par la loi. Cela explique qu'ils soient diversement appréciés par la jurisprudence. Toutefois, au regard de votre cas, si vous avez démissionné de votre emploi et que vous avez un nouveau travail, l'on ne peut guère retrouver ce caractère "involontaire", propre à la protection envisagée par la loi du 6 juillet 1989.

En conséquence, vous ne pouvez guère bénéficier du préavis réduit prévu par la loi du 6 juillet 1989, mais je ne saurai me substituer au tribunal qui statuerait éventuellement dans votre cas.

Très cordialement.