



Question à propos de préavis

Par Octave

Bonjour j'ai une petite question concernant le délais de notre préavis.

Ma copine est étudiante. Je suis au chômage suite à mon alternance l'an passé qui m'a permis de cumuler quelques jours. Je touche un peu de RSA en complément. Je profite de cette année pour me ré orienter.

Pour des raisons familiales qui n'ont rien à voir avec le domaine administratif, nous sommes contraints déménager au plus vite.

Parfois des évènements dans la vie font qu'il est impossible d'anticiper. Pour éviter de payer un loyer pendant trois mois, nous aimerions trouver une clause pour que le préavis ne soit que d'un mois.

C'est un bail 3/6/9. Nous sommes en concubinage aux yeux de la CAF, et nous n'avons qu'un seul foyer de référence. Le bail est co-signé. Il y a une clause de solidarité en cas de colocation.

J'ai remarqué une clause qui pourrait correspondre avec mon profil pour ramener le préavis à un mois seulement : le fait de toucher le RSA.

Cependant, j'aimerais une précision avant de faire mon courrier recommandé, dans le cas où nous sommes en concubinage et décrits comme " LE LOCATAIRE " dans le bail.

D'où ma question : Dans le cas où un des deux conjoints remplit une condition pour diminuer la durée du préavis, le second conjoint qui ne remplit pas cette condition est-il considéré comme solidaire et redevable du loyer ?

Ou sommes-nous considérés comme un unique foyer, auquel cas il suffirait que je fasse valoir mon statut d'allocataire du RSA pour diminuer la durée du préavis pour tous les deux, et nous permettre de partir de manière anticipée ?

J'espère avoir été assez clair et je vous remercie d'avance pour vos réponses !

Par AGeorges

Bonjour Octave,

Avez-vous essayé de dérouler les étapes évolutives du

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168[/url]

pour vérifier si cela répond à votre question ?

Par Octave

Bonjour, oui tout à fait et j'ai vu ces deux mentions :

- Pour mettre fin au bail, les 2 concubins doivent ensemble une lettre de congé ou envoyer simultanément leur propre lettre de congé.
- Si un seul concubin donne congé, l'autre reste titulaire du bail en cours et peut rester dans le logement.

Nous désirons partir tous les deux, mais je suis le seul à avoir une raison qui pourrait réduire le préavis à un mois.

Par contre je viens de remarquer que nous n'avons jamais eu de DPE, qu'il est confirmé en vierge dans le bail de location. Nous louons depuis le 27/06/2022. Le DPE date de 08/2016 donc valide seulement jusqu'à décembre 2022. La signature du bail étant antérieure, mais la validité du DPE expirée, pouvons-nous réclamer le fait que le DPE soit expiré et donc un préavis plus tôt ?

Dernière chose qui me vient à l'esprit, l'appartement devait avoir une cave, ce qui est confirmée par le DPE vierge, mais nous n'avons jamais eu les clefs, malgré de multiples relances par mail à l'agence. Ne serait-ce pas aussi un motif pour réduire la durée du préavis ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Un bail 3/6/9 est un bail commercial, pas un logement.

Votre bail à 2 personnes est une colocation (car ni mariés ni pacsés) et relève de l'article 8-1 de la loi de 89.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834725]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834725[/url]

Même étant désignés par "le locataire", vous êtes 2 personnes, chacune doit donner son congé, et les conditions de congé sont appréciées individuellement.

Le logement étant loué vide, le préavis donné par le locataire est de 3 mois sauf les cas indiqués dans l'article 15.

"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."

Vous pouvez partir avant la fin du préavis et rendre les clés au bailleur. Si le logement est reloué, vous êtes libéré du loyer.

"Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur."

Mon conseil : vous pouvez invoquer votre RSA (motif n°4), mais votre copine doit aussi invoquer un motif pour demander son préavis réduit. Voyez si un certificat médical pour elle serait possible (motif n°3) si aucun autre ne convient.

Et NON l'absence de DPE ne réduit pas le préavis

NI l'absence de cave qu'il fallait réclamer par mise en demeure en RAR.

Par Octave

Je vous remercie beaucoup pour ces indications, je n'aime pas recourir à ces méthodes très procédurières mais dans ce cas la fin justifie les moyens.

Merci à vous !

PS : Croyez vous qu'une négociation amiable soit possible en évoquant la dite mise en demeure pour la cave, le fait que le DPE soit erroné etc, pour obtenir un préavis plus court ?

Par Octave

Excusez le double post mais je viens de penser à quelque chose.

Le RSA que nous touchons est le RSA couple.

Il est donné par la CAF à notre foyer, et nous le touchons car nous sommes en couple (sinon mon chômage dépasse le RSA individuel).

Même si c'est moi qui reçoit l'argent sur mon compte, ma copine n'est elle pas considérée comme allocataire du RSA ?

[img]<https://i.ibb.co/wyqrM13/Capture-d-e-cran-2023-02-05-a-14-52-29.png>[/img]

<https://i.ibb.co/wyqrM13/Capture-d-e-cran-2023-02-05-a-14-52-29.png>

Le lien de l'image que je n'arrive pas à héberger....

Par yapasdequoi

Joker.
Un autre intervenant saura peut être répondre.

Par Octave

Ah dommage...

Ca avait pourtant l'air clair dans l'attestation mensuelle de la CAF :

Je vous copie/colle ce qu'on peut y lire.

La directrice par intérim de la Caf du Puy-de-Dôme certifie que :
OCTAVE, né le xx/xx/xxxx
ANNE née le xx/xx/xxxx

ont perçu les prestations suivantes pour le mois de décembre 2022 :

xxx euros de RSA

Edit suite à l'édit de Joker : Merci beaucoup pour le temps que vous avez pris pour me réponse !

Bon dimanche à vous, en espérant trouver une réponse rapidement.

Par yapasdequoi

Consultez votre ADIL !
[url=<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>]/<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>[/url]

Par AGeorges

Bonjour Octave,

Le fait de toucher le RSA couple implique que chaque "élément" dudit couple est au RSA. Vous louez en tant que couple, avec UN SEUL bail et les deux signatures.

Vous pouvez demander un préavis réduit à un mois sur la base des critères ci-dessus.
A mon avis, c'est jouable, sans certitude claire.

Par Octave

Merci beaucoup pour vos réponses ! Je vous tiens au courant de l'évolution du dossier

Par janus2

Bonjour,
Il existe au moins une jurisprudence (cour d'appel de Montpellier), qui précise qu'en cas de colocation avec des colocataires en couple (concubinage), si l'un a droit au préavis réduit, ce droit est étendu à l'autre concubin.
Ce qui n'est pas valable pour une simple colocation...

Par AGeorges

Bonjour,
La base est l'article 1751 du Code Civil.
Ce dernier étend la capacité réductrice du préavis aux couples, dans toutes les situations de ce dernier.
Le fait d'avoir ouvert le droit à un RSA couple me semble donc tout à fait significatif pour confirmer votre concubinage.
L'est aussi le fait d'avoir UN seul bail avec deux signatures.
L'arrêt de la cour de Montpellier du 29 novembre 1995 est donc applicable à votre cas.
Dans votre courrier, vous pouvez faire référence à ces deux éléments juridiques.

Par janus2

Bonjour AGeorges,
En quoi l'article 1751CC est utile ici ? Cet article porte sur la cotitularité du bail dans le cas d'un couple marié ou pacsé lorsqu'un seul des époux ou partenaires a signé le bail.
Dans le cas présent, on a affaire à 2 concubins ayant tous les 2 signé le bail.

Par Pierrejacques11

Le mieux est sûrement de déposer un préavis réduit avec le courrier joint comme justificatif et déjà voir la réaction du bailleur.

Par yapasdequoi

Et surtout poser la question à l'ADIL !

Par AGeorges

@Janus2
Il semble que cet article ait été cité dans le jugement de la Cour d'Appel de Montpellier qui l'aurait étendu, dans le principe, aux concubins notoires. Ce qui est bien le cas ici.

Si l'article citait ces derniers, il n'y aurait pas eu besoin de jurisprudence.

On peut aussi noter que le jugement de Montpellier était un peu général et que d'autres jurisprudences ont un peu retreint son domaine d'application. Ce sont des lectures liées à mon activité de veille, et je n'ai pas de référence précise à donner (j'ai juste précisé celui de Montpellier, qui est curieusement de nos jours une ville "tendue" où la réduction à 1 mois est possible).

Mais parler de concubins notoires, reconnus par Pôle Emploi devrait suffire.

Par Octave

Bonjour à tous, tout d'abord merci d'avoir continué la discussion !

Je ne recevais pas les notifications et je viens de découvrir plusieurs réponses d'un seul coup.

J'ai posé le préavis, que l'agence a bien reçu. En appelant pour connaître la sentence, je suis tombé sur une femme très désagréable qui m'a dit que mon document n'était pas valable car ma conjointe ne pouvait pas toucher le RSA car elle n'avait pas 25 ans, avant de me raccrocher au nez.

En vérifiant, nous touchons le RSA couple, cela signifie qu'individuellement aucun de nous n'est éligible au RSA : elle n'a pas 25 ans, et mes revenus sont supérieurs au RSA individuel. Du fait de notre concubinage, nous touchons ainsi le RSA couple car les plafonds sont plus élevés que les revenus de notre foyer.

A partir de ce moment je considère que c'est bien nous, notre foyer, notre couple, nos deux personnes, qui percevons donc le RSA, et pas juste moi même comme me l'a dit l'agence.

J'ai contacté l'ADIL qui a confirmé mes propos et m'a renvoyé vers l'agence, qui ne veut toujours pas entendre raison.

Auriez vous des conseils à me donner ?

Vous parlez d'un article à invoquer, pourriez vous me donner quelques détails svp ?

Bonne soirée et merci de prendre du temps pour me répondre !

Par yapasdequoi

C'est plus compliqué que prévu...

Si l'agence ne veut rien entendre, il faudrait saisir le tribunal...

Mais le temps que vous soyez convoqués, votre mois sera largement passé !

Tentez de faire appel à un conciliateur, et surtout rendez les clés avec état des lieux de sortie dès que possible. Si c'est reloué rapidement vous êtes libérés.

Par Octave

J'ai réussi à convenir d'un état des lieux mi mars avec l'agent immobilier pour une remise des clés.

A partir de ce moment là, je paye mon mois de préavis, puis je ne paye plus les deux mois réclamés par l'agence ?

Par yapasdequoi

Vous pouvez tenter... mais l'agence ne va pas se laisser faire.

Il faudrait saisir le tribunal dès maintenant. Demandez à l'ADIL de vous y aider.

Par AGeorges

Bonjour Octave,

Non, ce n'est pas à vous d'aller au Tribunal.

Selon divers avis énoncés ici et surtout celui de l'ADIL, l'agence est dans son tort.

Il est probable qu'en acceptant un RV pour mi-mars, elle l'ait reconnu.

Donc, vous payez UN mois de préavis, vous remettez les clés et vous partez.

Si l'agence n'est pas d'accord, elle devra ouvrir un contentieux et ce sera à elle d'aller au Tribunal. Avec un avis positif de l'ADIL, cette agence va perdre son temps, et il est possible qu'il y ait des responsables plus intelligents que l'espèce de dragon que vous avez eu. Ils laisseront tomber.

Vous, vous serez partis et ce sera de l'histoire ancienne.

Pour quel genre de raison serait-il à VOUS d'aller au Tribunal ? Dans le pire des cas, l'agence ne viendra pas au RV de remise des clés. Dans ce cas, vous leur ferez remettre par un Commissaire de Justice (huissier). Un peu de frais, mais moins qu'un mois de loyer en plus. Vous préparez un petit topo (pour remettre au CdJ le cas échéant) et c'est tout.

Par janus2

Bonjour,

Restera le problème du dépôt de garantie qui risque de ne pas être rendu...

Par yapasdequoi

Restera le problème du dépôt de garantie qui risque de ne pas être rendu...

(clin d'oeil...) il suffirait de ne pas payer non plus le dernier mois

(ooops je n'ai rien dit)

Par Octave

Merci pour vos conseils !

Après une demande à la CAF d'une attestation avec l'indication que nous touchions bien tous les deux le RSA couple avec une mention bien précisée et transmission à l'agence : un petit mail d'une ligne sans majuscule pour nous valider notre préavis d'un mois

Merci à tous d'avoir pris le temps de me répondre, et une histoire qui se termine bien !

Bonne soirée et à jamais je l'espère

Par yapasdequoi

Bravo ! et merci du retour.

Par AGeorges

Super !