



Départ locataire préavis réduit

Par Goufio

Bonjour,

Mon locataire d'un logement en zone non tendue m'a adressé un courrier de congé avec un préavis réduit. Selon elle, la légitimité de sa démarche réside dans un certificat médical lié à sa grossesse, certificat mentionnant qu'un rapprochement avec le lieu de travail "serait souhaitable".

Je ne vois pas dans ce justificatif de motif impérieux. Est-ce que ce certificat me contraint à accepter le préavis réduit ?

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 15 de la loi 89-462 prévoit comme motif pour un préavis réduit à 1 mois :

"3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;"

Il n'est pas question de "motif impérieux".
Son certificat est tout à fait recevable.

Vous pouvez confirmer auprès de votre ADIL.

Par Goufio

Merci pour la réponse.

De ma compréhension, le vocabulaire de la loi "dont l'état de santé JUSTIFIE..." laisse entendre qu'il faut quelque chose comme "nécessaire", "impératif".

Ici "souhaitable" me se semble correspondre à "ce serait sans doute mieux", mais pas "nécessaire".

D'ailleurs on trouve sur le site du service public le fait de constater médicalement une fatigue même psychologique, laisse le préavis à 3 mois.

D'où mes interrogations.

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Je n'ai pas de meilleure réponse. Consultez votre ADIL.

Et surtout recherchez un nouveau locataire dès que vous avez connaissance de la date de départ de la locataire actuelle. L'entrée d'un nouveau locataire mettra fin à la discussion.

Par janus2

Bonjour Goufio,

Je vous rejoins, le certificat médical ainsi rédigé ne démontre pas la nécessité pour la locataire de quitter le logement en urgence pour raison médicale. Le terme "souhaitable" ne démontre pas cette nécessité.

Par yapasdequoi

Vous avez donc 2 avis contradictoires.
Consultez votre ADIL.

Et invitez votre locataire à vous donner sa date de départ afin de procéder à l'état des lieux et remise des clés, d'ici là vous pouvez déjà faire visiter pour relocation (pas plus de 2h par jour et pas les jours fériés).
Gageons que la question sera caduque si vous relouez rapidement.

Par Goufio

Bonjour,

Je viens d'échanger avec l'ADIL.

La formulation est effectivement imprécise pour "justifier" sans détour le préavis réduit. Mais cela ne peut être confirmé que par l'interprétation qu'en ferait juge... la jurisprudence en l'espèce laisse entendre que la balance pencherait légèrement en faveur du locataire.

Je ne vais pas me lancer dans ce type de procédure.

J'espérais bénéficier d'une lecture qui me soit directement favorable pour négocier avec la locataire un droit de visite pour le relouer au plus tôt, droit de visite qu'elle me refuse. Elle a quitté les lieux et ne veut pas laisser les clés à une agence par exemple pour que les visites se fassent.

Bref, sur ce point également je ne vais pas entrer en procédure

Par yapasdequoi

Ayant donné son congé, elle ne peut pas s'opposer aux visites en vue de la relocation. Trouvez un arrangement ou bien demandez en référé.

Connaissez vous sa date de déménagement ? Il est grand temps de fixer la date de l'état des lieux de sortie.

Par Isadore

Bonjour,

S'il s'agit de négocier avec la locataire, rien ne vous interdit de tenter un bluff et de lui dire que son certificat ne justifie pas un préavis réduit. Par conséquent, au vu de la perte de chance qu'entraîne son refus de laisser visiter le logement, vous n'hésitez pas à solliciter votre protection juridique pour lui faire payer les trois mois de préavis et une indemnisation pour le préjudice subi.

Cependant, si elle accepte de vous laisser réaliser les visites, vous êtes prêt à réduire le préavis à un mois.

Peut-être qu'elle n'aura pas envie de risquer une procédure...

Par Goufio

Elle a déjà déménagé.

État des lieux dans un mois suite à la réception du courrier de départ.

L'ADIL m'a informé qu'il n'y avait rien à faire si elle ne veut pas permettre les visites. Sauf procédure. Et en plus, le bail que j'avais établi en récupérant le modèle sur un site connu n'a pas de clause spécifique pour les visites.

Par janus2

Et en plus, le bail que j'avais établi en récupérant le modèle sur un site connu n'a pas de clause spécifique pour les

visites.

Donc vous n'avez aucun droit de visite. Le droit de visite ne peut découler que du bail.

Par Goufio

30 jours c'est pas si long

Par yapasdequoi

Vu la crise du logement, et si le logement n'est pas rendu en trop mauvais état, il sera reloué dès le lendemain.