



Préavis réduit logement zone non tendue

Par kafus

Bonjour

Je vous contacte concernant un litige avec mon ancien bailleur, CDC Habitat Social, au sujet de la résiliation de mon bail.

1. Contexte

J'occupais un logement situé à Bruyères-sur-Oise. 95820

J'ai donné congé le 22 janvier 2024. Dans ma lettre, j'ai indiqué comme motif : obtention d'un logement social.

Le bailleur a considéré que ce motif n'ouvrait pas droit au préavis réduit et a donc maintenu un préavis de trois mois, jusqu'au 22 avril 2024.

, j'ai obtenu un logement auprès d'ELOGIE-SIEMP : j'étais classé rang 2, et le bailleur m'a proposé un logement que j'ai accepté immédiatement après passage en commission.

J'ai quitté le logement le 6 février 2024. La véritable raison de ce départ était liée à l'état de santé de ma fille, suivie pour suspicion de TSA, et qui est aujourd'hui diagnostiquée et reconnue par la MDPH.

2. Problème

Le bailleur me réclame les loyers pour la période février-avril 2024.

Je considère que j'étais en droit de bénéficier d'un préavis réduit à un mois, compte tenu de la situation médicale de ma fille.

Si je n'ai pas mentionné ce motif médical dans ma lettre de congé, c'est parce que j'ignorais la subtilité juridique selon laquelle, en zone non tendue, l'obtention d'un logement social n'ouvre pas droit au préavis réduit (sauf logement conventionné).

3. Demande

Je sollicite votre avis sur :

1. La possibilité de faire valoir a posteriori le véritable motif (santé d'un membre du foyer) pour obtenir l'application du préavis réduit,
2. Les recours envisageables pour contester les loyers réclamés au-delà du mois de février 2024.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Extrait de l'article 15 de la loi 89-462.

"Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;

2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

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

3° bis Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui ;

4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

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. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois."

Vous ne pouvez pas changer de motif a posteriori.

Vous pouvez seulement continuer d'insister sur le motif que vous aviez justifié :

- aviez vous joint vos justificatifs de l'attribution du nouveau logement social ?

Vous pouvez aussi faire valoir cet autre extrait de l'article 15 :

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.

- votre ancien logement n'a-t-il pas été rapidement reloué ?

si c'est le cas, vous ne devez payer que jusqu'à cette date.

Par kafus

Oui j'ai envoyé le courrier d'attribution du logement social
Non conventionné

Par yapasdequoi

logement social Non conventionné
qu'entendez-vous par là ???

C'est à vous de démontrer que le logement attribué vous rend éligible au préavis réduit.

Par kafus

Non conventionné veut dire sans APL

Par yapasdequoi

Du coup vous n'avez pas droit au préavis réduit.
Ne cherchez pas plus loin.

Par kafus

Le bailleur me réclame 1270?
Quel conseil me donnerait

Rentre

Par yapasdequoi

Je vous ai donné une piste pour diminuer cette somme :

Vous pouvez aussi faire valoir cet autre extrait de l'article 15 :

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.

- votre ancien logement n'a-t-il pas été rapidement reloué ?
si c'est le cas, vous ne devez payer que jusqu'à cette date.

Par kafus

Non le logement n'a pas été occupé

Par kafus

Aurais-je une chance de la Commission départementale de conciliation ou devant le juge.

Par yapasdequoi

alors aucun recours.
Pour l'avenir, donnez le vrai motif, ce qui vous évitera tout regret ultérieur.
Pour un motif médical, il faut un certificat du médecin traitant.

Par yapasdequoi

Il faut que la somme réclamée par le bailleur soit justifiée (loyer et charges).
Mais pour le préavis réduit vous n'avez aucune chance de l'obtenir.

Par kafus

le motif réel de notre départ : l'état de santé de ma fille, suivie pour suspicion de trouble du spectre autistique (TSA). Ce motif, bien que non indiqué dans ma lettre initiale, existait déjà au moment du congé et constituait la véritable raison de notre déménagement.

Nous avons dû quitter le logement en urgence car il se situait dans un désert médical, sans structures adaptées à sa prise en charge. Le déménagement a permis l'accès à un suivi spécialisé et, depuis, son diagnostic a été confirmé et reconnu par la MDPH.

Si je n'ai pas mentionné ce motif dès l'origine, c'est parce que j'étais persuadé que l'obtention d'un logement social suffisait légalement à justifier un préavis réduit à un mois. Cette subtilité juridique ne m'avait pas été expliquée.

Par kafus

Je vous remercie pour vos réponses et votre réactivité

Par kafus

Je vous remercie pour vos réponses et votre réactivité