



Litige avec agence immobilière sur la durée du préavis

Par Pauline2204

Bonjour,

Je sollicite votre avis concernant un litige lié à mon préavis de logement.

J'ai signé mon bail d'une durée de 3 ans le 3 juillet 2021 à Carpentras
Celui-ci a ensuite fait l'objet d'une reconduction tacite le 3 juillet 2024.

Je souhaite aujourd'hui mettre fin à mon contrat de location. Cependant, l'agence immobilière m'indique que le délai de préavis applicable serait de 3 mois.

Or, le simulateur officiel de l'administration précise que l'appréciation de la situation se fait au regard d'un bail « signé, reconduit ou renouvelé ». Mon bail, initialement signé le 3 juillet 2021, ayant été reconduit tacitement le 3 juillet 2024, je m'interroge donc sur la date à prendre en compte et sur la durée réelle du préavis applicable.

Pouvez-vous m'aider à déterminer si la position de l'agence est correcte ou si la reconduction tacite du bail doit être prise en considération dans l'appréciation de mes droits ?

Merci d'avance pour vos conseils et vos retours d'expérience.

Par yapasdequoi

Bonjour,

De quel simulateur parlez-vous ?

On suppose que c'est une location vide, d'une durée de 3 ans renouvelable tacitement, et le préavis est de 3 mois en général, de 1 mois dans certains cas particuliers.

Vous pouvez donner votre congé à tout moment, la date de signature du bail est sans importance.

Voici un 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 (= zone tendue) ;

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.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre.

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.

L'agence a donc raison sauf si vous pouvez prétendre au préavis réduit.

Par Pauline2204

Bonjour,

Merci pour votre retour.

La simulation a été réalisée sur le simulateur officiel du site Service-Public.fr. Lors de cette simulation, il est indiqué que le préavis peut être réduit à un mois lorsque le logement est situé dans une commune concernée et que le bail a été reconduit ou renouvelé entre le 27 août 2023 et le 24 décembre 2025.

Dans notre situation, le bail a été renouvelé le 3 juillet 2024, ce qui nous semblait entrer dans ce cadre. C'est la raison pour laquelle le simulateur nous a indiqué un préavis d'un mois.

Je suis bien consciente que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit en principe un préavis de trois mois pour les locations vides, sauf exceptions. Cependant, l'information fournie par le simulateur officiel nous a amenés à penser que notre situation relevait de l'une de ces exceptions.

Pensez-vous que le simulateur de Service-Public interprète ici une disposition particulière liée à la période de renouvellement du bail, ou bien qu'il pourrait s'agir d'une erreur ?

Merci par avance pour vos éclaircissements.

Par yapasdequoi

La date de renouvellement est utile car les listes des communes en zone tendue évoluent.
Et le simulateur utilise la liste en vigueur à la date de signature ou de renouvellement de votre bail.

Rappel de 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.

Par janus2

La date de renouvellement est utile car les listes des communes en zone tendue évoluent.
Et le simulateur utilise la liste en vigueur à la date de signature ou de renouvellement de votre bail.

Bonjour,

La jurisprudence semble contraire à cela, ce serait la date du congé qui compte et non la date de signature ou reconduction du bail (principe d'application immédiate de la loi nouvelle aux effets en cours des contrats). Donc il suffit que la ville soit classée en zone tendue au moment du congé pour que le locataire bénéficie du préavis réduit à un mois. C'est d'ailleurs logique car le classement de la ville en zone tendue est gage, pour le bailleur, de retrouver très rapidement un locataire remplaçant.

En revanche, effectivement, il faut bien que le locataire précise, dans sa lettre de congé, qu'il bénéficie du préavis réduit pour zone tendue. Mais depuis un arrêt de la Cour de cassation de janvier 2024, il n'est d'ailleurs plus nécessaire de fournir un justificatif du classement en zone tendue.