



## Réduction préavis de 3 à 1 mois pour licenciement

-----  
Par Ofly

Bonjour,

Je souhaite donner mon préavis à mon bailleur.

Je serais en période de préavis pour licenciement à compter du 1er aout 2023 et donc au chômage à partir du 1er septembre.

Dois-je attendre la fin de mon préavis de licenciement et donc être officiellement au chômage pour voir mon préavis réduit à 1 mois? Ou puis-je avoir mon préavis réduit à 1 mois dès le 1er aout ?

Y a t il un article de loi ? Car mon bailleur est une agence de location et n'avait pas l'air au courant de ce cas de figure.

Merci d'avance pour vos réponses.

-----  
Par Indigo

Bonjour Ofly,

En ouvrant le lien suivant, vous devriez avoir réponse à vos interrogations :

<https://www.immobilier-danger.com/Bail-d-habitation-les-cas-de-368.html>

Cordialement.

-----  
Par janus2

Bonjour Indigo,

Personnellement, je n'ai pas trouvé la réponse à la question dans votre lien. Pouvez-vous nous citer le passage ?

-----  
Par Ofly

En effet j'avais déjà vu ce site j'en ai fait plusieurs avant de venir poster ici et il n'y a malheureusement pas la réponse à ma question .. ./ mais merci quand même

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La référence c'est l'article 15 de la loi n°89-462

extrait :

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.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier 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 d'huissier ou de la remise en main propre.

Dès lors que vous avez un justificatif officiel de la perte d'emploi, vous pouvez adresser votre congé au bailleur.

-----  
Par AGeorges

Bonjour

Le paragraphe :  
Résiliation de bail suite à un licenciement du locataire

est un peu sommaire, mais répond bien à la question.  
La référence à l'article 15 est, bien sûr, meilleure !

-----  
Par janus2

est un peu sommaire, mais répond bien à la question.

Alors c'est que je dois être un peu bête, car je n'y ai pas lu si le congé pouvait être donné avant le licenciement effectif ou s'il fallait attendre d'être réellement licencié, ce qui est la question posée.

-----  
Par janus2

Dois-je attendre la fin de mon préavis de licenciement et donc être officiellement au chômage pour voir mon préavis réduit à 1 mois? Ou puis-je avoir mon préavis réduit à 1 mois dès le 1er aout ?

En fait, vous pouvez donner votre congé dès que vous avez reçu la notification de licenciement, cette notification servant de justificatif.

-----  
Par yapasdequoi

BIS :  
Dès lors que vous avez un justificatif officiel de la perte d'emploi, vous pouvez adresser votre congé au bailleur.  
Réponse que j'ai donnée plus haut... lire jusqu'à la fin...

-----  
Par Ofly

Merci à tous pour votre aide en effet cela répond bien à ma question du coup. Je me servais de l'article de loi à citer et je joindrais donc la lettre de préavis de licenciement à ma lettre de préavis pour résiliation du bail. Cela me paraît logique vu que les revenus diminuent dès le mois qui suit la fin du préavis de licenciement mais bon la gestionnaire locative de l'agence avait l'air de ne pas me croire elle ne connaissait même pas cette loi.

-----  
Par yapasdequoi

Elle vous balade ! C'est LA loi à connaître quand on est gestionnaire locatif ...

-----  
Par morobar

Bjr,

Cela me paraît logique vu que les revenus diminuent dès le mois qui suit la fin du préavis de licenciement  
Logique, c'est votre point de vue.

Vous perdez votre emploi, et c'est votre bailleur qui doit en supporter partiellement les effets.

Et pourquoi pas la grande surface locale, ou votre boucher ?

Je conçois que le rapport de forces est déséquilibré en faveur du bailleur, mais pas pour autant ces moyens de rééquilibrage.

C'est à cause de ce type de disposition que de nombreux petits propriétaires renoncent à louer leur bien.

Alors maintenant le fisc réclame des précisions pour bien sur, assassiner ceux qui préfèrent garder le local vide, plutôt que de le louer avec un possible cortège d'ennuis par la suite.

-----  
Par Ofly

Si vous m'avez bien lu c'est une agence qui gère le bien pour des particuliers depuis 3 mois. De plus a une ville près (je suis collée au 95) le logement où je vis serait considéré comme zone tendue). Ces chers petits propriétaires comme vous le dites sont des charlatans qui nous on vendu du rêve avec un logement rénové qui additionne désormais humidité, développement de moisissure, gouffre et passoire énergétique (le DPE avait été oublié d'être fait par les propriétaires avant la location) et nous ruine clairement. De plus les volets ne ferment pas donc impossible de s'isoler convenablement ce qui pareil nous nous sommes faits duper? des infiltrations d'eau dans des fenêtres et la porte d'entrée juges non urgent? je viens d'accoucher il y a 3 semaines donc je cherche juste à fuir ce logement et me faisant licencier je profite donc de la diminution conséquente de mes revenus pour mettre mon nourrisson au chaud et en sécurité cet hiver.

Merci de ne pas juger sans savoir. Les propriétaires particuliers peuvent aussi être des charlatans

-----  
Par yapasdequoi

On vous a donné les réponses juridiques. Ne faites pas attention aux remarques non juridiques...

-----  
Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute que ce genre de choses fait partie des risques du métier de bailleur. La loi de 1989 est claire et facilement accessible.

Les "petits propriétaires" qui ne remplissent pas leurs obligations ne sont pas forcément des "charlatans", simplement des gens qui se sont lancés dans un investissement sans maîtriser le sujet, dans l'espoir d'un rendement, et qui confrontés aux pertes ne veulent pas assumer. Des personnes qui n'ont pas compris qu'être bailleur ne consiste pas simplement à acheter un bien, aligner le loyer sur le crédit et encaisser les loyers après avoir payé les charges.

Par contre l'incompétence de l'agence a de quoi inquiéter bailleurs et locataires.

Pour d'éventuels lecteurs, rappelons que si la loi de 1989 est trop contraignante, le bailleur peut louer sous bail civil (résidence secondaire) voire en saisonnier.