



Septembre 2015

L'INFO LOGEMENT DU MOIS

Locataires sur le départ : veillez à respecter le délai de préavis légal !

Lorsque le locataire quitte son logement, la loi prévoit qu'un délai de préavis doit être respecté à l'égard du bailleur. Ce délai de préavis est par principe de 3 mois en location non meublée. Toutefois, dans de nombreuses situations, il peut être ramené à un mois.

Le congé donné par le locataire 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 LRAR, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit de nouveaux cas de réduction de préavis ayant vocation à s'appliquer désormais sans distinction aux contrats de location conclus avant ou après l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

En effet, la loi MACRON n°2015-990 du 6 août 2015 a étendu le champ d'application des nouveaux cas de réduction de préavis en permettant aux locataires ayant signé un bail avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR de bénéficier de la nouvelle réglementation.

Rappel des délais de préavis réduits existants :

- obtention d'un premier emploi
- mutation
- perte d'emploi
- nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
- bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA)

Nouveaux cas de réduction de préavis :

- bénéficiaires de l'allocation adulte handicapée (AAH)
- locataires dont l'état de santé justifie un changement de domicile, sans condition attachée à l'âge de l'occupant
- locataires pour lesquels un logement social leur a été attribué.
- locataires occupant un logement situé sur une des communes concernées par le décret sur l'encadrement des loyers ;
(Pour savoir si le bien que vous occupez est situé en zone dite « tendue », n'hésitez pas à nous contacter !)

!!! Le locataire qui souhaite bénéficier du délai de préavis réduit doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de 3 mois.

Il convient de préciser que pour les locataires du parc social, ces nouveaux cas de réduction de préavis s'appliquent avec quelques spécificités :

- > Le délai de préavis est également ramené à un mois lorsque le locataire quitte son logement HLM conventionné ou non pour bénéficier de l'attribution d'un nouveau logement dans le parc du même bailleur.
- > Le délai de préavis est ramené à deux mois lorsque le locataire quitte son logement HLM conventionné pour bénéficier de l'attribution d'un nouveau logement dans le parc d'un autre bailleur HLM.

Nota Bene : En location meublée, lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, le préavis est de un mois.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 / Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement: elle regroupe l'Etat, le Conseil Général, les collectivités locales, Action Logement, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.