



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 22039

Texte de la question

Mme Geneviève Perrin-Gaillard attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur le flou juridique dont profitent certaines agences immobilières pour imposer aux demandeurs d'emploi un préavis de trois mois pour quitter leur logement. Dans le contexte actuel, la recherche d'emploi ne peut plus être réduite aux limites de la commune de résidence du demandeur. Au contraire, celui-ci doit pouvoir être mobile pour augmenter ses chances de succès. Les agents de l'ANPE exhortent ces demandeurs d'emploi à la mobilité et à la prise de risques. Pourtant, il subsiste un obstacle majeur à la mobilité : l'obligation qui est faite pour les locataires de déposer un préavis de congé de trois mois. En vertu de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ce préavis peut être ramené à un mois dans les cas suivants : mutation, perte d'emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Le chômage, la sortie des études, tout comme l'obtention d'un contrat de travail dans une ville éloignée du domicile principal, ne constituent pas des motifs suffisants pour ramener le préavis à un mois, en conséquence de quoi, certaines personnes se trouvent dans l'obligation de payer pendant deux voire trois mois un double loyer. Des cas d'urgence, certes, mais qui visiblement ne sont pas pris en considération par des commerçants très peu concernés par les difficultés financières qu'ils tentent à générer. Le règlement de ces conflits ne survient que si le bailleur trouve un candidat à la reprise de bail, dans le cas contraire, il demande à être payé, quelle que soit la situation financière de son client. Elle souhaite connaître à cet égard sa position face à cette aberration qui fige dans l'immobilité les jeunes qui n'ont pas la chance de pouvoir compter sur leurs proches pour assurer financièrement la transition.

Texte de la réponse

Dans le cadre de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, la règle du préavis de trois mois lorsqu'un locataire donne congé a été instaurée afin de permettre au propriétaire de disposer d'un délai raisonnable pour trouver un nouveau locataire, et limiter ainsi la vacance du logement. La loi prévoit un nombre limité de situations dérogatoires pour lesquelles la durée du préavis est réduite à un mois ; la mutation, la perte d'emploi, l'état de santé du locataire âgé de plus de soixante ans justifiant un changement de domicile, et enfin la situation financière d'un locataire bénéficiaire du RMI. Il faut préciser que l'obtention d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi représente également un cas de limitation de la durée du préavis de trois à un mois et répond donc bien en partie aux situations évoquées par l'honorable parlementaire. La création de nouveaux cas de dérogation ne pourrait être envisagée que dans le cadre d'une concertation préalable au sein de la Commission nationale de concertation qui regroupe les représentants des bailleurs, des gestionnaires et des locataires. En effet, l'augmentation du nombre de cas de dérogation remettrait en cause l'équilibre d'un texte régissant les rapports locatifs.

Données clés

Auteur : [Mme Geneviève Gaillard](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22039

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 30 novembre 1998, page 6506

Réponse publiée le : 22 février 1999, page 1113