



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

HLM

Question écrite n° 49122

Texte de la question

M. Jean-Marc Ayrault attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les conséquences de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cet article prévoit les cas dans lesquels le préavis de départ d'un locataire peut être réduit. Seuls deux cas sont prévus, la perte d'emploi et un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Cette notion de perte d'emploi est appréciée restrictivement par les sociétés HLM et conduit à exclure le changement d'activité ou la fin d'un CDD. Une personne au chômage ayant préalablement travaillé en CDD et bénéficiant d'une offre d'emploi en CDI l'obligeant à déménager se voit donc imposer un préavis de trois mois. En conséquence, il souhaiterait connaître les possibilités d'améliorer ce dispositif, qui constitue un frein à la mobilité des travailleurs.

Texte de la réponse

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit en son article 5, comme le souligne l'honorable parlementaire, un nombre limité de situations dérogatoires pour lesquelles la durée du préavis, lorsqu'un locataire donne congé, est réduite à un mois : il s'agit de la mutation, la perte d'emploi ou le nouvel emploi après une perte d'emploi, l'état de santé du locataire âgé de plus de soixante ans justifiant un changement de domicile et enfin les bénéficiaires du RMI. Les cas de réduction du délai de préavis sont, en règle générale, interprétés de manière stricte par les tribunaux. Cependant, s'agissant tout particulièrement du contrat de travail à durée déterminée, la Cour de cassation a, dans un arrêt du 8 décembre 1999, estimé que le locataire peut bénéficier du préavis réduit à un mois lorsque la perte d'emploi est la conséquence de la cessation d'un contrat de travail à durée déterminée. Par conséquent, cette jurisprudence récente permet de répondre au cas soulevé par l'honorable parlementaire d'une personne bénéficiant d'un nouvel emploi après une période de chômage consécutive à un contrat de travail à durée déterminée : le nouvel emploi intervient après une perte d'emploi résultant de la rupture prévisible ou imprévisible d'un contrat de travail, ce qui permet au locataire concerné de bénéficier du délai de préavis réduit.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marc Ayrault](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 49122

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 juillet 2000, page 4256

Réponse publiée le : 4 septembre 2000, page 5167