ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 85321

Texte de la question

M. François Vannson appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le délai de préavis accompagnant le congé de location. La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 fixe le délai du préavis, lorsqu'il émane du locataire, à trois mois et dispose que ce délai peut être réduit à un mois dans certaines situations qu'elle énonce. Tel est le cas lorsque le locataire est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion. Cependant, ces locataires, lorsqu'ils donnent leur congé, ne sont pas tenus de fournir à leur bailleur un justificatif de la situation qu'ils allèguent et les bailleurs ne sont d'ailleurs pas fondés à en demander la production. Il lui demande donc de lui indiquer si une évolution de la législation en vigueur ne lui semble pas souhaitable afin d'éviter les éventuels abus.

Texte de la réponse

L'article 15-1, alinéa 2, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que la durée du préavis lorsqu'un locataire donne congé est fixée à trois mois. Cette durée a été instaurée pour permettre au propriétaire de disposer d'un délai raisonnable pour rechercher un nouveau locataire et limiter ainsi la vacance du logement. Toutefois, dans un nombre limité de cas expressément prévus par la loi, ce délai peut-être réduit à un mois pour tenir compte d'événements imprévus ou de situations particulières : lors de l'obtention d'un premier emploi, d'une mutation, d'une perte d'emploi, ou d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, lorsque le locataire est âgé de plus de soixante ans et que son état de santé justifie un changement de domicile et enfin lorsque le locataire perçoit le RMI. Si la loi n'exige pas effectivement que le locataire motive spécialement le congé pour bénéficier du délai de préavis réduit, il devra toutefois établir sur la demande du bailleur que les conditions légales sont remplies. Le cas échéant, il reviendra au juge d'apprécier si le motif invoqué est bien réel. En tout état de cause, en cas de préavis réduit injustifié, le bailleur est en droit de réclamer le paiement des loyers correspondant au délai de trois mois.

Données clés

Auteur : M. François Vannson
Circonscription : Vosges (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 85321
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement
Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 7 février 2006, page 1161
Réponse publiée le : 3 octobre 2006, page 10353