



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 45332

Texte de la question

Mme Fabienne Labrette-Ménager appelle l'attention de Mme la ministre du logement sur les difficultés rencontrées par un certain nombre de locataires disposant de minima sociaux, qui souhaitent mettre en avant cette situation pour ramener leur délai de préavis à un mois au lieu de deux ou trois mois pour libérer leur logement. En effet, il s'avère que les propriétaires s'appuient bien souvent sur une jurisprudence qui commence à dater puisqu'il s'agit d'une décision de la cour d'appel de Rennes de juin 1999 qui a refusé à une locataire la possibilité de réduire à un mois le délai de préavis, au motif que celle-ci percevait l'allocation spécifique de solidarité versée par l'ASSEDIC, en indiquant que cette allocation ne peut être assimilée au revenu minimum d'insertion. À une époque où nos concitoyens ont de plus en plus de mal à faire face aux charges inhérentes au logement, il serait souhaitable que l'ensemble des minima sociaux puisse ouvrir droit à la réduction du délai de préavis, lorsque le locataire en est bénéficiaire et qu'à ce titre l'ASS soit assimilée au RMI. Elle lui demande de bien vouloir lui faire savoir si des mesures peuvent être envisagées pour aligner l'ensemble des minima sociaux, dont l'allocation spécifique solidarité, sur le RMI et ainsi ouvrir droit, aux locataires qui le souhaitent, à une diminution de leur préavis de départ, en ramenant celui-ci à un mois seulement.

Texte de la réponse

L'article 15-I, 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 certain 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, notamment lorsque le locataire perçoit le revenu minimum d'insertion (RMI), remplacé par le revenu de solidarité active (RSA) depuis le 1er juin 2009. La jurisprudence considère que dans le domaine du préavis réduit prévu par l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, il convient de s'en tenir à la liste limitative envisagée par la loi et elle refuse de l'étendre à des cas non visés par celle-ci. En tout état de cause, elle refuse l'extension du texte par le raisonnement analogique. Dans le souci de conserver une règle claire et d'application générale, il n'est pas envisagé actuellement, d'étendre le délai de préavis réduit à d'autres cas que ceux actuellement prévus, afin d'éviter la multiplication de situations dérogatoires qui pourraient remettre en cause le principe d'équilibre des relations entre bailleurs et locataires posé par la loi. Toutefois, le RSA se substituant au RMI, la proposition de loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit présenté par M. le député Jean-Luc WARSMANN, prévoit la possibilité, pour un locataire qui bénéficie du RSA, de donner congé avec un préavis réduit à un mois.

Données clés

Auteur : [Mme Fabienne Labrette-Ménager](#)

Circonscription : Sarthe (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45332

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mars 2009, page 3024

Réponse publiée le : 5 janvier 2010, page 177