



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 40501

Texte de la question

M. Dominique Paillé attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les dispositions de l'article 15-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Celles-ci disposent que le locataire qui veut faire valoir son congé doit le notifier à son propriétaire avec un préavis de trois mois. Toutefois, ce délai peut être réduit à un mois en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou lorsque le locataire retrouve un emploi après avoir été licencié ; il peut alors, en effet, avoir besoin de déménager rapidement pour se rapprocher de son nouvel emploi. Dans ce cadre, lorsque le locataire bénéficie d'une mutation professionnelle, il peut prétendre au préavis réduit, que la mutation lui soit imposée ou qu'il l'ait demandée lui-même, dans la mesure où la décision définitive est subordonnée à la volonté de l'employeur (Réponse ministérielle, JO AN du 10 mars 1997, page 1239). En revanche, dans une autre réponse, JO Sénat du 1er février 1996 - n° 128782, il est précisé que la fin normale d'un contrat de travail à durée déterminée n'est pas assimilée, dans ce cas, à une perte d'emploi. Le titulaire d'un contrat de travail à durée déterminée et qui change d'emploi en cours de contrat pour répondre à une opportunité plus valorisante peut légitimement profiter du délai réduit d'un mois. Même s'il n'est pas de la volonté du Gouvernement de créer de nouveaux cas de dérogation, sous peine de prendre le risque de remettre en cause l'équilibre de la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs, cette situation est naturellement assimilable à un changement d'emploi et doit pouvoir justifier du délai réduit.

Texte de la réponse

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit en son article 15, 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, de la perte d'emploi ou du nouvel emploi après une perte d'emploi, de l'état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans justifiant un changement de domicile et enfin des bénéficiaires du RMI. Dans ce contexte, le cas de la personne qui change d'emploi en cours de contrat de travail, à durée déterminée ou non, dont le changement de résidence résulte par conséquent de sa seule volonté et de la rupture unilatérale de son contrat de travail, ne correspond pas à l'une des situations ouvrant droit au préavis réduit. Il convient de souligner, à cet égard, que les cas de réduction du délai de préavis sont, en règle générale, interprétés de manière stricte par les tribunaux et, s'agissant tout particulièrement du contrat de travail à durée déterminée, la cour de cassation a, dans un arrêt du 30 septembre 1998, décidé que la perte d'emploi prévisible, dans le cas d'un contrat de travail à durée déterminée, ne donne pas droit à la réduction du délai de préavis.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Paillé](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (4^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40501

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 janvier 2000, page 435

Réponse publiée le : 3 avril 2000, page 2227