



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 51862

Texte de la question

M. Alain Cacheux souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les conséquences parfois dommageables que peuvent produire les dispositions actuelles relatives aux délais légaux de préavis pour certains locataires contraints de mettre un terme à leur contrat de bail. Il apparaît en effet que la loi n'a prévu qu'un nombre extrêmement limité d'hypothèses dans lesquelles le délai de préavis de droit commun de trois mois peut être ramené à un mois. Il s'agit essentiellement des cas où le locataire est touché par la perte de son emploi ou concerné par une mutation professionnelle. La loi ne prend en effet pas en considération la situation des conjoints survivants cotitulaires d'un contrat de bail. Ces derniers voient très souvent leur situation financière se dégrader au point de ne plus pouvoir faire face au paiement de leurs loyers et sont contraints d'envisager un changement de domicile à la suite du décès de leur conjoint. Cette lacune a trop souvent pour conséquence le développement d'impayés qui débouchent parfois sur un règlement contentieux de ces situations dans un contexte déjà douloureux pour ces locataires. Il lui demande dans ces conditions s'il ne serait pas opportun d'élargir le champ d'application des dispositions légales relatives à la réduction des délais légaux de préavis afin de l'étendre à ce type de situation, sachant que ces dispositions devraient également concerner les couples ayant opté pour un PACS.

Texte de la réponse

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit, en son article 15, 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 trouver un nouveau locataire et limiter ainsi la vacance du logement. Toutefois, pour tenir compte de situations particulières, ce délai peut être réduit à un mois, comme le souligne l'honorable parlementaire, dans un nombre très limité de cas qui concernent essentiellement des situations objectives de baisse de revenu ou de mobilité liée à la perte ou à la reprise d'emploi : 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. Dans le souci de conserver une règle claire et d'application générale et 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, il est apparu nécessaire jusqu'à présent, de limiter le nombre de cas d'ouverture d'un délai de préavis réduit. Toutefois, le Gouvernement est tout particulièrement sensible aux difficultés financières rencontrées par certains locataires contraints pour des raisons diverses, comme celles évoquées par l'honorable parlementaire, à changer de domicile. La Commission nationale de concertation va donc être saisie afin de recueillir l'avis des représentants des locataires et des propriétaires sur l'opportunité d'étendre les cas susceptibles de permettre une réduction du délai de préavis des locataires.

Données clés

Auteur : [M. Alain Cacheux](#)

Circonscription : Nord (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 51862

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 9 octobre 2000, page 5729

Réponse publiée le : 19 mars 2001, page 1708