



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 911

Texte de la question

M. Jean-Luc Prével attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les difficultés d'interprétation et d'application de l'article 223 de la loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002 de modernisation sociale. Cet article a modifié l'article 15-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dite « loi Mermaz » en créant un nouveau cas de préavis. Il prévoit qu'« en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois ». La notion de premier emploi est difficile à cerner car elle est très générale. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui préciser si ce premier emploi doit nécessairement s'entendre comme un tout premier contrat à durée indéterminée ou s'il peut correspondre à un tout premier contrat à durée déterminée ou à une toute première mission d'intérim et si, par exemple, un étudiant justifiant d'un tout premier « job d'été » peut prétendre au bénéfice d'un préavis réduit pour premier emploi. D'autre part, sur un plan pratique, se pose nécessairement le problème de la justification du premier emploi par le locataire. En conséquence, il lui demande également de lui préciser quelle pourrait être la nature des documents ou des pièces susceptibles d'être demandés au locataire afin de s'assurer qu'il s'agit véritablement de son premier emploi. Il souhaiterait savoir si l'on peut s'appuyer sur la date d'affiliation au régime général de la sécurité sociale. - Question transmise à M. le secrétaire d'Etat aux transports et à la mer.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire a appelé l'attention sur les modifications récentes apportées par l'article 223 de la loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002 de modernisation sociale qui prévoit un nouveau motif de réduction du délai de préavis en cas de résiliation du bail par le locataire pour « obtention d'un premier emploi ». L'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que la durée du préavis, lorsqu'un locataire donne congé, est de trois mois. Cette durée est instaurée pour permettre au propriétaire de disposer d'un délai raisonnable pour trouver un nouveau locataire et limiter la vacance du logement. Ce délai est réduit dans des cas strictement définis, dont l'obtention d'un premier emploi depuis la loi de modernisation sociale. Il convient, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux de l'ordre judiciaire, de considérer la date d'affiliation au régime de sécurité sociale comme la date de référence du premier emploi du locataire quelle que soit la forme de son contrat de travail.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Prével](#)

Circonscription : Vendée (1^{re} circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 911

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 juillet 2002, page 2733

Réponse publiée le : 14 octobre 2002, page 3611