



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 101126

Texte de la question

Mme Catherine Génisson attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la situation des bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) au regard des conditions de préavis des baux d'habitation. L'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 prévoit un délai de préavis réduit à un mois dans certaines conditions, et notamment dans le cas où le locataire bénéficie du revenu minimum d'insertion (RMI). Or la substitution du RMI au RSA, le 1er juin 2009, ne s'est pas accompagnée d'une réécriture de la loi du 6 juillet 1989. Afin de lever toute ambiguïté, l'article 5 de la proposition de loi, récemment votée, relative à la simplification et l'amélioration de la qualité du droit étend aux bénéficiaires du revenu de solidarité active le préavis de congé au bailleur limité à un mois, au lieu de trois mois. Toutefois, la problématique de l'interprétation juridique de la situation des bénéficiaires du RSA ayant quitté leur logement entre le 1er juin 2009 et aujourd'hui reste pendante. Si certains ont bénéficié de la compréhension de leur propriétaire, un grand nombre se sont vu énoncer un refus catégorique de toute réduction de délai de préavis, au motif « que le RSA n'était pas le RMI ». Elle lui demande, par conséquent, de bien vouloir indiquer si les bénéficiaires du RSA pouvaient juridiquement prétendre à la réduction du délai de préavis antérieurement à la loi relative à la simplification et à l'amélioration du droit.

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), qui est remplacé par le revenu de solidarité active (RSA) à partir du 1er juin 2009. Dans cet objectif, la proposition de loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, présentée par M. Warsmann, député des Ardennes, et adoptée en deuxième lecture par le Sénat, prévoit, dans son article 5, la possibilité pour un locataire de donner congé avec un préavis réduit à un mois, pour les personnes titulaires d'un RSA. En l'état actuel du texte, la réduction du délai de préavis ne s'appliquera aux bénéficiaires du RSA qu'à compter du vote définitif de ce dispositif et de sa publication au Journal officiel. En effet, conformément à l'article 2 du code civil, la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a d'effet rétroactif que si elle le prévoit expressément.

Données clés

Auteur : [Mme Catherine Génisson](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 101126

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er mars 2011, page 1928

Réponse publiée le : 24 mai 2011, page 5539