



Délai de préavis du congé d'un bail d'habitation à l'initiative du preneur

publié le 18/12/2014, vu 7478 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Par principe, le preneur peut résilier son contrat de location à tout moment conformément à l'article de la loi du 6 juillet 1989. Cependant il est tenu de respecter un délai de préavis de trois mois susceptible d'être réduit à un mois dans des circonstances particulières selon l'article 15 de la même loi. Si le locataire a quitté les lieux sans respecter la durée de préavis, il devra payer le loyer correspondant au délai de trois mois. (CA Paris, 21 mars 2002)

Délai de préavis du congé d'un bail d'habitation à l'initiative du preneur

Par principe, le preneur peut résilier son contrat de location à tout moment conformément à l'article de la loi du 6 juillet 1989.

Cependant il est tenu de respecter un délai de préavis de trois mois susceptible d'être réduit à un mois dans des circonstances particulières selon l'article 15 de la même loi.

Si le locataire a quitté les lieux sans respecter la durée de préavis, il devra payer le loyer correspondant au délai de trois mois. (*CA Paris, 21 mars 2002*)

Pour le cas où le locataire ne précise pas la date à laquelle il souhaite partir, la jurisprudence estime que la date d'effet du congé se situe trois mois après la date de réception de la lettre recommandée par le bailleur. (*Cass. 3e civ., 10 juill. 2002*)

Cela étant, le bailleur peut renoncer à invoquer le non-respect du délai, dès lors que **sa renonciation est certaine et non équivoque** (*CA Bastia, 7 févr. 2007*)

Néanmoins le délai peut aussi être réduit à un mois dans certains cas énumérés par l'article 15 alinéa 2 de la loi de 1989. La jurisprudence en fait une application stricte.

La situation justifiant la réduction du délai de préavis doit **impérativement s'être réalisé pendant le cours du contrat de bail**. (*CA Bordeaux, 9 déc. 1999*), en outre, le locataire peut porter, tardivement, à la connaissance du bailleur, les éléments alléguant son changement d'état sans pour autant être privé de ses droits. (*Cass. 3e civ., 13 déc. 2005*)

Détaillons maintenant les cas listés par l'article 15 de la loi de 1989 :

Le premier emploi

Très simplement, le locataire n'ayant jamais travaillé de sa vie et qui se fait embaucher pour la première fois, peut bénéficier exceptionnellement d'une réduction du délai de préavis.

La mutation professionnelle

La mutation à forcément un lien avec l'emploi du locataire, à titre d'exemple, un changement de région consécutif à une promotion justifie un déménagement et un préavis réduit. (CA Paris, 18 nov. 1999)

Il est intéressant de relever que la cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 7 novembre 2000, a jugé que cette réduction de préavis était valable même dans le cas où la mutation n'a finalement pas eu lieu.

La perte d'emploi

Dans cette hypothèse, la perte de l'emploi est impérativement le fait de l'employeur, peu importe que son contrat était à durée déterminée ou indéterminée ; ainsi une démission du locataire ne peut être susceptible d'entraîner une réduction du préavis de délai. (CA Paris, 6e ch. B, 30 oct. 1997)

Cependant le locataire qui était au courant, le jour de la signature du bail de location, que son contrat de travail arrivait à son terme, ne peut demander une réduction du délai de son préavis. (Cass. 3e civ., 30 sept. 1998)

Il résulte de ce principe qu'un commerçant, une profession libérale ou encore un artisan, suite à la cessation de leur activité, ne peuvent se prévaloir de ce cas pour réduire la durée de leur préavis.

Enfin la jurisprudence admet que la fin d'une mission d'intérim ou d'un contrat à durée déterminée qui a lieu dans le courant du bail, permet au locataire de se prévaloir de l'article 15 de la loi de 1989. (CA Paris, 16 mars 2000)

Nouvel emploi faisant suite à une perte d'emploi

Ce cas de figure est constitué par deux événements, qui doivent survenir au cours du bail : la perte d'un emploi et une nouvelle embauche. (CA Bordeaux, 9 déc. 1999)

Locataire âgé de plus de soixante ans de santé fragile

Un locataire répondant à ses deux critères, c'est-à-dire, avoir plus de soixante ans et être en mauvaise santé peut voir son délai de préavis diminué à un mois.

Cependant, contrairement aux autres cas, il ne s'agit pas ici pour le locataire de trouver un autre logement classique, mais un établissement

spécialisé adapté à sa situation (maison de retraite, ...).

Pour cela le locataire peut justifier sa demande en présentant des certificats médicaux, une attestation démontrant qu'il ne peut plus vivre seul dans son appartement (CA Douai, 10 févr. 2000), ...

Toutefois, en suivant sa logique d'interprétation restrictive des cas énoncés par l'article 15 de la loi de 1989, la 3^e chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 6 novembre 2001 a jugé qu'un accident de santé survenu pendant le bail ne peut être pris en compte pour une éventuelle réduction de délai.

Le juge judiciaire a, par ailleurs, admis comme justifiant la réduction du délai de préavis un certificat médical indiquant que l'état de santé du locataire justifie un changement de domicile (CA

Versailles, 8e ch., sect. D, 15 juin 1999).

Bénéficiaire du revenu solidarité active

Les locataires touchant le revenu de solidarité active ont toujours la possibilité de réduire leur délai de préavis à cause de leur situation précaire.

Par ailleurs, les autres allocations de solidarités ne peuvent être prises en compte pour justifier une réduction du délai de congé a un mois (*CA Rennes, 17 juin 1999*)

Dans la même logique, un locataire disposant de ressources financières objectivement limitées, mais qui n'est pas titulaire du revenu de solidarité active, ne peut se prévaloir de l'article 15 de la loi de 1989.

Modifications prévues par la loi ALUR

Enfin, le législateur, dans la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) adoptée le 24 mars 2014, a étendu le préavis réduit aux « personnes dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ».

Le certificat médical est donc désormais un élément de preuve indispensable au bénéfice du préavis de congé réduit, la condition d'âge n'étant plus requise.

Désormais, toute demande de délai réduit qui ne serait pas motivée au moment de l'envoi de la lettre de congé, ou dont aucun motif ne serait invoqué pour justifier cette demande, est désormais considérée comme nulle.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67