

13^{ème} législature		
Question N° : 107681	de M. Christian Vanneste (Union pour un Mouvement Populaire - Nord)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > baux	Tête d'analyse > baux d'habitation	Analyse > résiliation. préavis. réglementation
Question publiée au JO le : 10/05/2011 page : 4726 Réponse publiée au JO le : 17/01/2012 page : 690		
Texte de la question		
<p>M. Christian Vanneste interroge M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur les cas de préavis réduit pour un locataire souhaitant quitter un logement. À la liste limitative prévue par la loi du 6 juillet 1989 (article 15) s'ajoutent des cas qualifiés parfois de "congé-résiliations". Il semblerait que les juges aient parfois admis que l'insalubrité du logement (humidité, puces...) justifiait le départ du locataire avec un préavis réduit, voire sans préavis. Il aimerait en savoir plus sur ces différentes décisions.</p>		
Texte de la réponse		
<p>L'article 15-1, 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 afin de permettre au propriétaire de disposer d'un délai raisonnable pour rechercher un nouveau locataire et limiter ainsi la vacance du logement. Toutefois, dans un nombre limité de cas expressément prévus par la loi, ce délai peut être réduit à un mois pour tenir compte d'un changement de situation professionnelle, ou de situations particulières. Les dérogations à la durée du préavis ont été instaurées par le législateur pour protéger le locataire contre des circonstances qui le contraignent à quitter rapidement les lieux. Par ailleurs, effectivement le juge reconnaît, sous certaines conditions, la possibilité pour le locataire de ne pas respecter le délai de préavis prévu par la loi précitée. Il en est ainsi notamment lorsque le preneur quitte un logement, reconnu insalubre, mais pas nécessairement à titre irrémédiable, sans avoir donné congé, et sans avoir respecté le préavis de trois mois prévu par l'article 15 de la loi précitée, ni explicitement fondé le congé en application de l'article 1724 du code civil. Plusieurs arrêts rendus par des cours d'appel ont ainsi admis cette possibilité. Il en est ainsi de la Cour d'appel de Metz, dans un arrêt du 8 septembre 2005, qui reconnaît que « compte tenu de l'insalubrité du logement, attesté par rapport des services de la ville, les locataires n'avaient pas à respecter le délai de préavis de trois mois ». De même, la Cour d'appel de Rennes, dans un arrêt du 8 mai 2006, estime que « le logement ayant été déclaré insalubre et non louable en l'état (...), M. ne peut prétendre à un préavis ». La Cour de cassation confirme cette orientation : le locataire peut être dispensé de son préavis, en se fondant sur un manquement grave du bailleur à ses obligations. Ainsi, dans un arrêt rendu par la 3^e chambre civile, du 2 mai 2007, le juge conclut que le preneur n'est pas redevable d'un préavis dès lors qu'il quitte son logement en raison d'une coupure de l'alimentation en eau qui s'est prolongée sur plusieurs mois, alors que le bailleur s'était engagé à rétablir l'alimentation en eau par décision de justice.</p>		