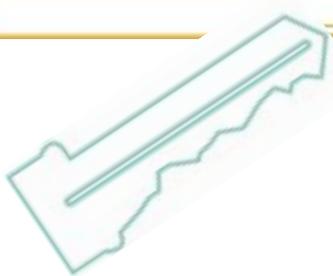




Le congé du locataire



Novembre 2016





Sommaire

	Page
Textes législatifs et réglementaires	3
Apports de la loi « Macron » pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6/8/2015	5
Formalisme du congé	7
Couple et congé	11
Délai de préavis de principe : 3 mois	15
Renonciation du bailleur au bénéfice du préavis de 3 mois	17
Exception : délai de préavis réduit à 1 mois	19
Justification du motif de préavis réduit (<i>loi ALUR</i>)	21
Préavis réduit et obtention d'un premier emploi	25
Préavis réduit et mutation professionnelle	27
Préavis réduit et notion de perte d'emploi	29
Préavis réduit et nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi	33
Préavis réduit et état de santé du locataire justifiant un changement de domicile	35
Préavis réduit et locataire bénéficiaire du RSA, du RMI ou de l'AAH	37
Préavis réduit et zones tendues	39
L'exception d'inexécution	41
Effets du congé du locataire	43
Décès du locataire	45
Locataire incarcéré	47
Remise des clés	49
Préavis réduit et colocation	51
Congé en location meublée	53

Textes législatifs et réglementaires





Article 12 de la loi du 6/7/1989 (*location vide*)

« Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15 ».

Article 15-I de la loi du 6/7/1989 (*location vide*)

« Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de 3 mois. Le délai de préavis est toutefois d'1 mois :

- 1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;
- 2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- 3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- 4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- 5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de 3 mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués ».

Article 25-8-I de la loi du 6/7/1989 (*location meublée*)

I. - Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'1 mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à 9 mois - Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué ».

Article L.353-15 Code de la construction et de l'habitation (*location hlm*)

« **I.** Par dérogation à l'article L. 442-6, seules les dispositions des chapitres Ier, à l'exclusion de l'article 11, V, VI, des 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article 32 bis et de l'alinéa premier de l'article 78 de la loi du 1/9/1948 modifiée, sont applicables aux locataires ou occupants de bonne foi des logements mentionnés à l'article L. 353-14.

II. Par dérogation au I de l'article 15 de la loi du 6/7/1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi du 23/12/1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 353-14 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article est ramené à 1 mois. Ce délai est de 2 mois si les 2 logements appartiennent à des bailleurs différents ... ».

Apports de la loi "MACRON"

**pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
du 6/8/2015**





La loi ALUR du 24/3/2014 a instauré un régime transitoire selon lequel les contrats de location en cours au 27/3/2014 sont soumis aux dispositions de la loi du 6/7/1989, dans sa rédaction applicable lors de la formation du bail. Toutefois, des exceptions ont été prévues et certaines dispositions de la loi ALUR peuvent s'appliquer immédiatement aux baux en cours (*notamment celles relatives aux obligations du locataire, à la mise en conformité aux exigences de décence, aux quittances, aux charges...*). La loi MACRON a ajouté à cette liste d'exceptions les dispositions applicables en matière de congé du locataire.

En conséquence, les nouveaux cas de préavis réduits s'appliquent à tout congé délivré par le locataire à compter du 8/8/2015 (*entrée en vigueur de la loi*) indépendamment de la date de signature des contrats de location. Ainsi :

- ⇒ pour les baux conclus avant le 27/3/2014 et les congés délivrés avant le 8/8/2015, l'ancienne réglementation s'applique ;
- ⇒ pour les baux conclus à compter du 27/3/2014 et les congés délivrés avant le 8/8/2015, les nouveaux cas de préavis réduits sont applicables ;
- ⇒ enfin, depuis le 8/8/2015 tous les motifs entraînant un préavis réduit s'appliquent immédiatement à tous les contrats en cours.

Formalisme du congé





L'article 12 de la loi du 6/7/1989 précise que le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15.

FORME DU CONGÉ

Le congé donné, par le locataire ou le bailleur, doit être notifié soit :

- ⇒ par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR),
- ⇒ signifié par acte d'huissier,
- ⇒ remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Le délai court à compter du jour de la réception de la LRAR, de la signification ou de la remise en main propre.

Avant la loi ALUR, le congé donné en lettre simple n'était pas reconnu comme valable (C. Cass. III, 3/4/2001, n° 99-15175), tout comme une lettre simple de l'avocat du locataire (C. Cass. II, 6/1/2011 n° 09-11.435), ainsi qu'un congé envoyé par LRAR que le bailleur n'a pas signé (C. Cass. III, 14/12/1994).

La loi ALUR permet depuis le 27/3/2014 de délivrer un congé en main propre contre récépissé ou émargement.

SIGNIFICATION

Il existe plusieurs modalités de significations par huissier. La loi établit une hiérarchie entre ces modalités : la signification doit d'abord être faite à personne et, si elle s'avère impossible, l'acte peut être délivré à domicile ou en mairie.

NOTIFICATION

La date de réception d'une notification faite par LRAR est celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de la lettre au destinataire (C. Cass. III, 14/12/1994 n° 93-12481 et 10/1/1996 n° 93-21097).

Tant que la lettre recommandée n'a pas été retirée par son destinataire, le délai de préavis ne court pas. Il en va de même si la LRAR est retournée au bailleur avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée » (C. Cass III, 19/1/2000, n° 98-10.486).

CONGÉ DÉLIVRÉ PAR E-MAIL

Le congé délivré par mail ne remplit pas les conditions légales. Il a été jugé qu'un mail est insuffisant pour apporter la preuve de la date de réception du congé (CA Versailles, 10/9/13 n° 12/08515). La Cour de Cassation demande aux juges de vérifier si les conditions relatives à la validité d'un écrit ou d'une signature électronique sont bien remplies au regard de l'article 1316-4 du Code civil qui dispose : « la signature nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie celui qui l'appose. Elle manifeste le consentement des parties aux obligations qui découlent de cet acte. Quand elle est apposée par un officier public, elle confère l'authenticité à l'acte. Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat » (C.Cass I, 30/9/2010 n° 09-68555).



COMPUTATION DES DÉLAIS

Lorsqu'un délai est exprimé en mois, il expire le jour du dernier mois portant le même quantième que le jour de la notification qui fait courir le délai ; à défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois à 24 heures. Tout délai expire le dernier jour.

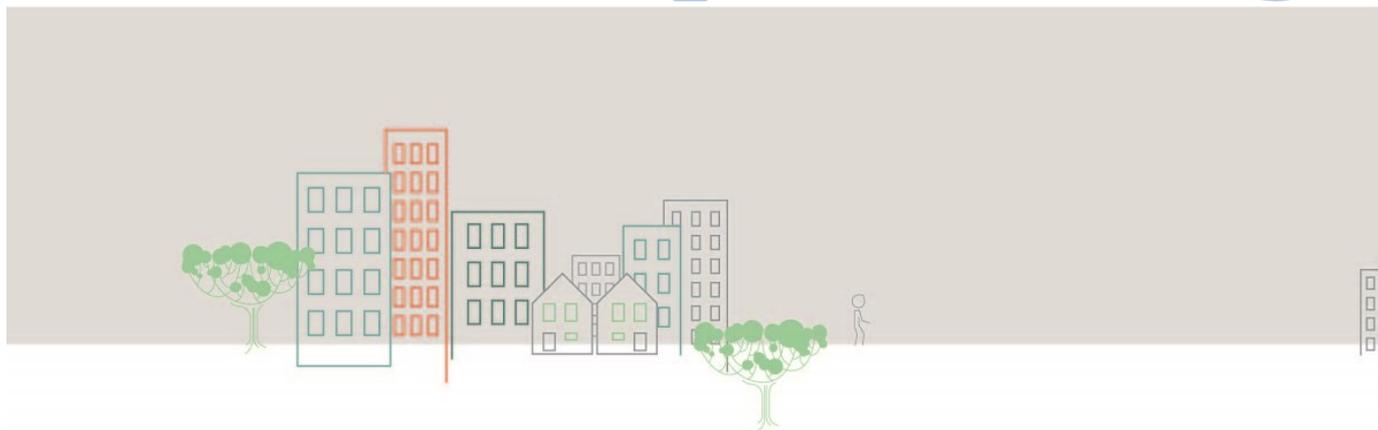
Selon ces règles du Code de procédure civile, le congé est donné de date à date.

L'usage « tout mois commencé est dû » ne peut s'appliquer aux baux soumis à la loi du 6/7/1989. Mais la computation du délai de préavis se fait par mois entiers. Ainsi, par exemple le délai de préavis est respecté quand le congé est délivré par le locataire le 30 novembre pour le 28 ou 29 février suivant (*exemple pour un congé du bailleur : Cass. Civ III : 1/6/10, n° 08-16320*).

Ainsi, en matière locative, la notification est réalisée le jour de la signature de l'avis de réception. Cette règle de procédure s'applique à toutes les notifications adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- ⇒ Si le destinataire ne va pas retirer le pli recommandé, la notification n'est pas réalisée.
- ⇒ S'il ne va retirer le pli que quelques jours après l'avis de passage des services postaux, la notification court à compter de ce jour.
- ⇒ Enfin, si le destinataire refuse expressément le pli présenté, la notification serait, selon la doctrine et en l'absence de jurisprudence, valablement réalisée, la lettre portant la mention « *refusée* ».

Couple et congé





CONGÉ DÉLIVRÉ PAR DES ÉPOUX

Le congé donné par un seul des époux n'est pas opposable à l'autre (*C. Cass. III : 28/2/1990*).

CONGÉ DÉLIVRÉ PAR DES PARTENAIRES PACSÉS

La loi ALUR a permis aux partenaires de PACS de formuler au bailleur une demande conjointe de co-titularité (*article 1751 du Code Civil*).

Le bailleur peut-il le refuser ? Le texte est silencieux sur ce point, une réponse ministérielle indique toutefois que le bailleur ne peut refuser la demande de co-titularité des partenaires pacsés, dès lors que les conditions sont remplies (*Rep. Min n° 55993 : JOAN du 15/9/15*).

3 situations doivent être distinguées :

- ⇒ les partenaires ont tous deux signé le bail : ils en sont co-titulaires (*co-titularité conventionnelle*), les dispositions spécifiques à la colocation ne leur sont pas applicables ;
- ⇒ un seul des partenaires a signé le bail, mais ils ont, par la suite, demandé au bailleur la co-titularité du contrat ; ils sont alors co-titulaires du bail (*co-titularité légale*) ;
- ⇒ un seul des partenaires a signé le bail et aucune demande de co-titularité n'a été adressée au bailleur : seul le partenaire ayant signé le bail en est titulaire.

En cas de décès d'un des partenaires, le partenaire survivant co-titulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur le bail, sauf s'il y renonce expressément. Si le partenaire survivant n'est pas co-titulaire du bail, le bail lui est transféré. Mais ce droit est susceptible d'être en conflit avec celui d'autres personnes (*ascendant, descendant ou personne à charge vivant dans le logement depuis au moins un an*). En cas de conflit, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

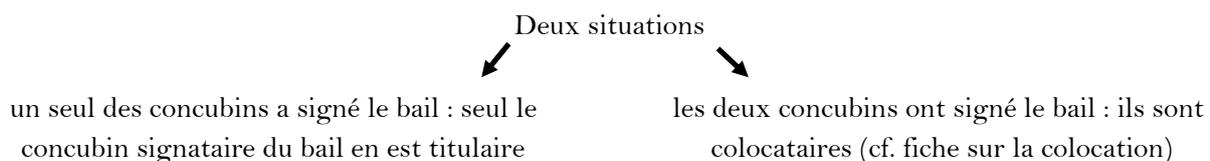
En cas de dissolution du PACS, un des partenaires peut saisir le juge aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, qui sert effectivement à l'habitation des partenaires, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre partenaire.

Le congé de l'un des partenaires n'engage pas les deux, et ne vaut que pour celui qui l'a donné.

CONGÉ DÉLIVRÉ PAR DES CONCUBINS

Définition

« Le concubinage est une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple » (*article 515-8 du Code civil*).



Si un seul des concubins est signataire du bail : en cas de décès ou d'abandon de domicile, le contrat de location continue au profit du concubin notoire vivant dans le logement depuis au moins un an à la date du décès (*article 14 de la loi du 6/7/89*).



COTITULARITÉ SANS CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Chaque co-preneur peut donner congé au bailleur, même sans l'accord des autres. Il reste tenu au paiement des obligations résultant du bail, jusqu'à la fin de son congé. Il n'est pas tenu au paiement des dettes postérieures à l'expiration de son préavis (*Cass. Civ III : 21/11/90, n° 89-14827*).

En l'absence de clause de solidarité, le colocataire sortant n'est pas redevable des loyers et charges afférents à la période de préavis, le logement se trouvant occupé avant la fin du préavis par l'autre colocataire. La loi visant uniquement une occupation par « un autre locataire », la Cour de cassation a estimé qu'en l'absence de solidarité, il pouvait s'agir du colocataire déjà en place (*Cass. Civ III : 28/10/09, n° 08-17209*).

COTITULARITÉ AVEC UNE CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Avant la loi ALUR, le co-preneur délivrant le congé n'était pas libéré de son obligation solidaire à l'égard du bailleur. La solidarité durait jusqu'au terme du bail en cours (*Cass. Civ III : 8/11/95, n° 93-17110*). Le congé donné par l'un des co-preneurs n'avait d'autre effet que d'informer le bailleur de son départ. Depuis la loi ALUR, la solidarité prend fin au terme de 6 mois après la date d'effet du congé.

Comment analyser la situation du co-preneur après son congé ?

La doctrine selon l'article 1216 du Code civil, assimile la situation du co-preneur après son congé, à celle du co-débiteur qui n'est plus intéressé à l'affaire pour laquelle la dette a été contractée solidairement. La solidarité demeure, mais elle produit les mêmes effets que la caution. Le co-preneur qui a donné congé devient garant des obligations du ou des co-preneurs restés dans les lieux et ce pendant 6 mois après la date d'effet du congé. Dans ses rapports avec les co-colocataires restés dans les lieux, le co-preneur ayant donné congé, bénéficie des mêmes recours que la caution.

CONGÉ DÉLIVRÉ AU BAILLEUR PAR DES CONCUBINS NON COTITULAIRES

Seul le locataire (*titulaire du bail*) peut invoquer des circonstances justifiant la réduction du délai de préavis et non le concubin du locataire (*CA Aix-en-Provence : 26/2/98, n° 96/20203*).

CONGÉ DÉLIVRÉ PAR UN COLOCATAIRE

Le congé donné par un colocataire seul est inopposable à l'autre, qui n'ayant reçu ni délivré aucun congé, ne peut être qualifié d'occupant sans droit ni titre (*Cass. Civ III : 22/5/13, n° 12-17969*).

CONGÉ DÉLIVRÉ À UNE AUTRE PERSONNE QUE LE DESTINATAIRE

La remise du congé à une autre personne que le destinataire engage la responsabilité de la Poste. En revanche, cette dernière ne peut être condamnée à payer les loyers jusqu'à la délivrance d'un nouveau congé régulier dans la mesure où il appartenait au locataire de notifier un nouveau congé dès la décision invalidant le congé (*Cass. Civ III : 2/2/11, n° 09-69447*).



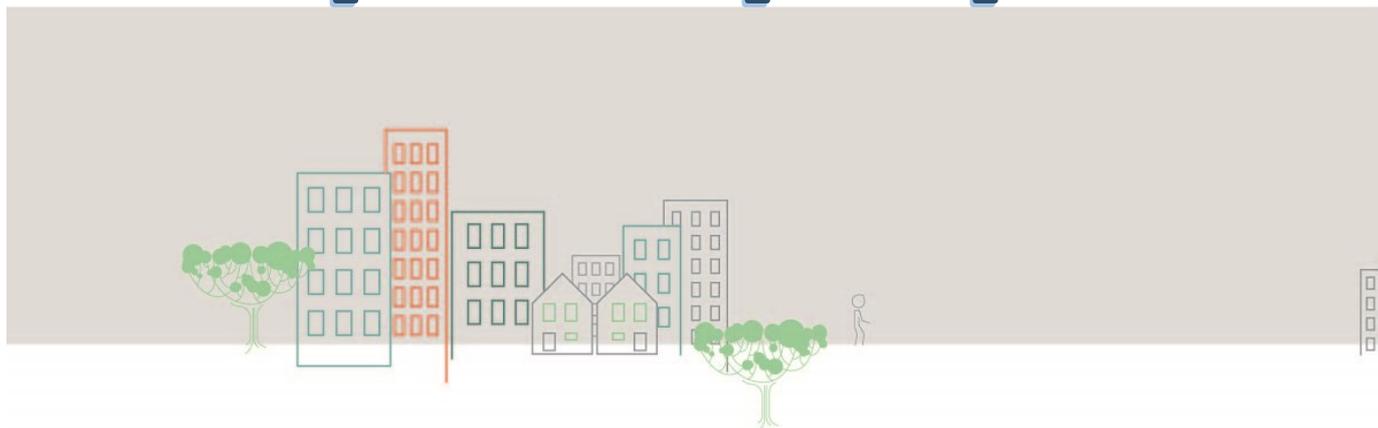
NOTION D'ABANDON DE DOMICILE

En jurisprudence, l'abandon s'entend du départ brusque et imprévisible de l'occupant (*Cass. Civ III : 18/5/94, n° 92-18507*).

Le placement définitif et imposé d'un locataire en maison de retraite constitue un abandon du domicile (*Cass. Civ III : 26/11/08, n° 07-17728*) ; le départ doit être justifié par une nécessité médicale (*CA Aix-en-Provence : 18/9/14, JurisData n° 2014-024756*).

Le départ définitif d'une mère qui, à la suite de divergences d'ordre personnel avec sa fille vivant avec elle, quitte le logement sans préciser sa nouvelle adresse ni donner de nouvelles, constitue également un abandon de domicile (*Cass. Civ III : 8/7/09, n° 08-16992*).

Délai de préavis de principe : 3 mois





Le délai de préavis applicable au congé donné par le locataire est de 3 mois, à compter du jour de la réception de la LRAR, de la signification d'huissier ou de la remise en main propre contre récépissé ou émargement par le bailleur.

PRÉAVIS ET RENONCIATION AU BAIL AVANT SA PRISE D'EFFET

Le locataire dont le bail prévoyait une date de prise d'effet de 15 jours postérieure à sa signature est redevable du préavis de 3 mois, même s'il a renoncé à la location antérieurement à cette prise d'effet (*Cass. 3^e civ., 12/6/2001, n° 99-19.281*).

Un locataire qui souhaite se libérer d'un bail signé avant sa prise d'effet ne peut le faire qu'en respectant le préavis réglementaire. En effet, le terme retarde l'exécution du contrat mais n'en diffère pas la force obligatoire (*C.Cass. III : 19/7/1995*).

Dès lors que le bail est signé le locataire est engagé, et doit, s'il souhaite résilier son contrat, respecter le préavis. Il n'existe pas de délai de rétractation en location.

DANS QUELLES CONDITIONS UNE PROMESSE DE BAIL EST-ELLE VALABLE ?

Un logement d'habitation peut faire l'objet d'une promesse, soit de prendre, soit de donner, en location. Cette promesse de bail peut être unilatérale ou synallagmatique. Cette pratique n'est pas remise en cause ni interdite par la loi du 6/7/1989.

Pour être valable, les éléments essentiels du contrat doivent être fixés : détermination de la chose louée, prix du loyer, durée du bail...

Promesse unilatérale

Elle ne lie que son auteur (*en pratique : le locataire*) jusqu'au moment où l'option est levée par le bénéficiaire (*le propriétaire*) sauf caducité, faute d'avoir été levée dans le délai. Une recommandation (*n°91-02*) de la Commission des Clauses Abusives relatives aux contrats conclus entre professionnels et non professionnels recommande que : « dans les contrats proposés par les professionnels aux non-professionnels ou consommateurs, soient présumées abusives, les clauses ou combinaisons de clauses qui ont pour objet de subordonner l'exécution du contrat à la seule volonté du professionnel ou à un événement dépendant de sa volonté arbitraire ».

Promesse synallagmatique

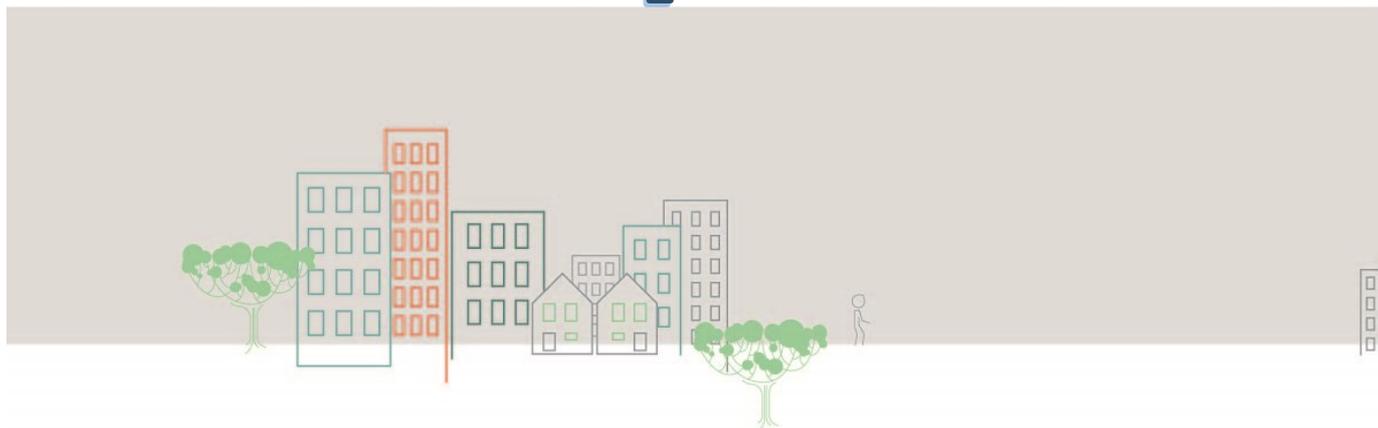
Selon la jurisprudence : la promesse de bail vaut bail, lorsqu'il y a accord des parties sur la chose et sur le prix (*Cass. Civ. III, 20/5/92*). Pour renoncer à la location, le locataire doit donner congé en respectant un préavis. La promesse de bail peut être assortie de conditions, qui, si elles ne se réalisent pas, la rendent caduque.

Versement de sommes

Le bailleur ne peut préalablement à l'établissement du contrat de location (*ou d'une promesse de bail*) demander au candidat locataire de lui verser un chèque de réservation (*loi du 6/7/89 : art. 22-2*).

Le dépôt de garantie peut en revanche être demandé dès la signature du bail.

Renonciation par le bailleur au bénéfice du préavis de 3 mois





Le bailleur peut renoncer aux dispositions d'ordre public relatives au délai de préavis du locataire, dans son intérêt exclusif. Cette renonciation doit être non équivoque et ne peut être exercée qu'une fois ce droit acquis (*TI Angers, 14/3/2005, n° 11-04-002360*).

Si le bailleur accorde un délai de préavis réduit, il ne peut ensuite le refuser sans en avoir informé le locataire avant qu'il quitte les lieux (*Cass. 3^e civ., 19/9/2012, n° 11-21.186*).

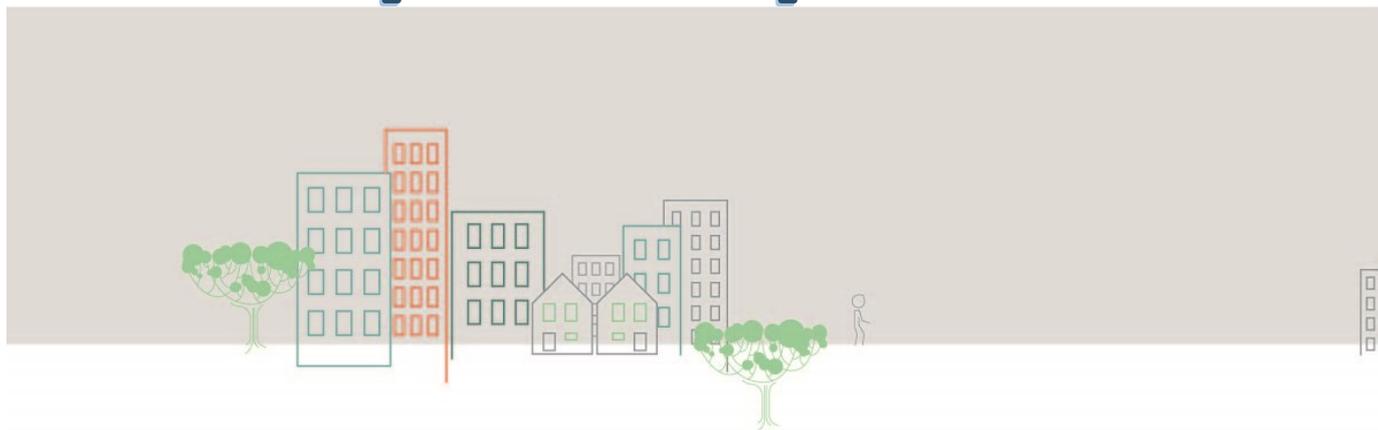
Le bailleur peut accorder une réduction de préavis au locataire même si aucun motif réglementaire ne s'applique (*C.Cass. III, 19/9/2013, n° 11-21186*).

La renonciation à un droit ne se déduit pas de la seule inaction ou du silence du titulaire. L'acceptation de la remise des clés et l'établissement d'un état des lieux de sortie n'établissent que la libération des lieux et ne suffisent pas à caractériser la renonciation non équivoque du bailleur aux loyers dus jusqu'au terme du préavis (*Cass. Civ III : 14/4/15*).

Peu importe que le propriétaire ait pris possession des lieux au cours du préavis et entrepris des travaux : à défaut de nouveau locataire prenant possession des lieux avec l'accord du bailleur, le locataire reste tenu du loyer jusqu'au terme du préavis (*Cass. Civ III : 27/11/90, n° 89-10104*).

En sens contraire : le locataire a été dispensé de verser les loyers au motif que le bailleur a prévu de faire des travaux dans les lieux durant le préavis (*C.Cass. III, 19/5/2010, n° 09-13426*).

Exception : délai de préavis réduit à 1 mois





Le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis réduit à 1 mois en cas :

- ⇒ d'obtention d'un premier emploi,
- ⇒ de mutation,
- ⇒ de perte d'emploi,
- ⇒ de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- ⇒ si son état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile (*la loi ALUR a supprimé la condition d'âge limitant la mesure aux personnes âgées de plus de 60 ans*),
- ⇒ s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active (*RSA - auparavant RMI*).

La loi ALUR a étendu le bénéfice du préavis réduit à 1 mois dans les cas suivants :

- ⇒ dans les zones tendues, le Tarn n'est pas concerné par cette mesure ;
- ⇒ locataire bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (*AAH*) ;
- ⇒ locataire attributaire d'un logement social conventionné APL.

La liste des circonstances est d'interprétation stricte (*CA Versailles, 1^{re} ch., sect. 2, 11/10/1996, n° 7903/95 - Rép. min. n° 20610 : JO AN 30/1/1995*).

Une question reste toutefois en suspens concernant le préavis réduit en cas d'attribution d'un logement social. En effet, le Code de la construction et de l'habitation (*CCH*) prévoit, (*article L.353-15*), des délais réduits de préavis pour les locataires bénéficiant d'attribution de logement dans le parc du même bailleur (*1 mois*) ou dans le parc d'un autre bailleur social (*2 mois*).

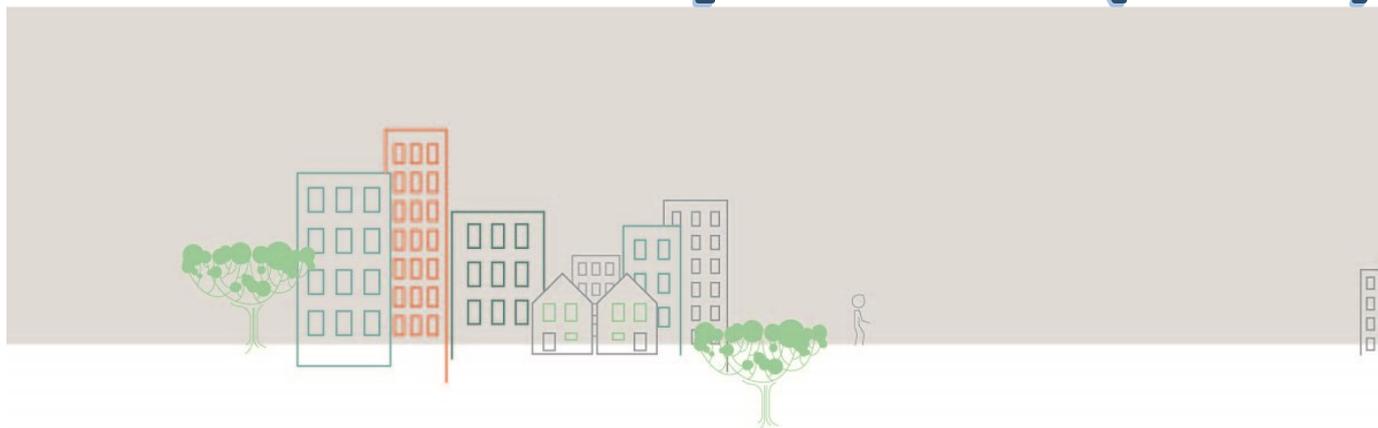
Lorsque le locataire d'un logement conventionné APL donne congé pour prendre un logement conventionné APL chez un autre bailleur social, doit-on appliquer le préavis réduit issu des dispositions de la loi ALUR (*locataire attributaire d'un logement social*) ou celles du CCH ?

La question n'a pas encore été tranchée :

- ⇒ une première interprétation, partagée par la doctrine, se rapporte au caractère d'ordre public de la loi du 6/7/1989 en ce sens, elle serait applicable, le délai serait donc d'un mois ;
- ⇒ une seconde évoque le caractère particulier des dispositions spéciales qui devraient s'appliquer à la place des dispositions générales ;
- ⇒ enfin, lorsque deux réglementations sont contradictoires, la règle la plus récente est appliquée.

Ce point relève d'une interprétation souveraine des tribunaux.

Justification du motif de préavis réduit (loi ALUR)





Pour mettre fin à la jurisprudence permettant la justification tardive du motif de préavis réduit par le preneur, nécessaire seulement en cas de contestation du bailleur, la loi ALUR impose au locataire souhaitant bénéficier du préavis réduit de préciser le motif invoqué et de le justifier dès l'envoi du congé. A défaut de justificatif, le délai de préavis applicable est de 3 mois et le locataire doit s'acquitter des loyers sur toute cette période.

Se pose la question de la justification a posteriori du motif du congé après la loi ALUR. Selon la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (*DHUP*), le locataire ne peut valider rétroactivement un premier congé ne mentionnant aucun motif de réduction ou aucune justification. Elle estime que cette solution contredirait le texte, prévoyant que le délai de préavis applicable est de 3 mois. Toutefois, il semble envisageable, si le locataire envoie un second courrier recommandé avec accusé de réception, motivé et justifié, que le délai d'1 mois puisse lui être accordé à compter de la réception du second courrier (*sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux*).

Antérieurement, la jurisprudence considérait que le preneur n'était pas tenu de justifier dès l'envoi de son congé de la cause de réduction du préavis (*Cass. 3^e civ., 8/12/1999, n° 98-10.206 - CA Limoges, 18/11/1997 - Cass. 3^e civ., 13/12/2005, n° 04-19.585*). Le locataire pouvait ainsi, par exemple, justifier de son RMI à l'époque de la restitution des lieux (*Cass. 3^e civ., 30/6/2010, n° 09-16244*).

Sur demande du bailleur, le locataire devait justifier de son motif de préavis. Si le préavis réduit s'avérait injustifié, le bailleur pouvait réclamer les loyers correspondant au préavis de 3 mois (*Rép. min. n° 86013 : JOAN Q 3/10/2006*).

La Cour de cassation a estimé que le fait que le locataire ne se soit pas prévalu, dans son congé, du motif de préavis réduit ne le privait pas du droit d'en bénéficier, car il s'agit d'un droit « d'ordre public » (*C.Cass. I, 30/6/2010 n°09-16.244*).



DOIT-IL Y AVOIR CONCOMITANCE ENTRE LE CONGÉ ET LE FAIT GÉNÉRATEUR SUSCEPTIBLE DE RÉDUIRE LE PRÉAVIS ?

La loi du 6/7/1989 ne prévoit pas de délai règlementaire entre le moment du congé et la date de la survenance du motif de préavis réduit invoqué.

« Sans qu'on puisse exiger une stricte concomitance entre le congé et son fait générateur, il est clair que le congé doit être donné dans un délai rapproché de celui-ci » (Rép. Min n° 08771 : JO Sénat du 21/1/88).

Plusieurs jurisprudences exigent une certaine concomitance entre les 2 événements :

- ⇒ le congé litigieux, donné 4 mois après la mutation du locataire, alors que le couple n'a jamais quitté sa région où l'épouse exerce sa profession et où leurs enfants sont scolarisés, ne peut être considéré dans le cadre de l'aléa professionnel puisqu'il a été réellement motivé par un rapprochement, ce qui n'est qu'une convenance personnelle ne permettant pas de réduire le délai de préavis (*CA Besançon, 30/1/2001*).
- ⇒ L'article 15-I ne peut être appliqué au preneur qui ne rapporte pas la preuve d'une mutation concomitante au congé. Le déménagement de son entreprise ayant eu lieu 10 mois environ avant le congé, ne lui permet pas de bénéficier d'un délai de préavis réduit (*CA Paris, 16/10/2001*).

La concomitance peut également être exigée en matière de perte d'emploi :

- ⇒ les locataires ne sont pas fondés à soutenir qu'ils bénéficient du délai de préavis réduit alors qu'il est établi que l'épouse du locataire a perdu son emploi le 15/1/1993 et que le congé litigieux n'a été donné que le 31/12/1993. Ainsi pour que subsiste un lien de causalité entre la perte de l'emploi et le congé de nature à justifier un délai de préavis réduit, celui-ci doit être délivré à une date suffisamment proche, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (*CA Paris, 2/10/1995*).
- ⇒ Violent l'article 15-1 de la loi du 6/7/1989 l'arrêt qui déclare valable un congé délivré par le locataire avec un préavis d'1 mois en retenant qu'il a donné congé craignant la suppression prochaine de son poste et qu'il justifie de son licenciement survenu 18 mois plus tard (*C. Cass., III, 21/7/1999*).

Néanmoins, certaines décisions révèlent un changement de position :

- ⇒ la Cour de cassation a admis à propos du RMI qu'un locataire pouvait se prévaloir du préavis d'un mois alors même que le versement du RMI était antérieur de plusieurs mois à la délivrance du congé. Une locataire a donné congé avec un délai de préavis réduit en raison de sa qualité de bénéficiaire du RMI. Pour rejeter sa demande en paiement du dépôt de garantie, le jugement retient que le versement du RMI est antérieur de plusieurs mois à la délivrance du congé, de sorte que la locataire ne pouvait invoquer valablement le bénéfice du préavis abrégé. En statuant ainsi, le tribunal d'instance a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas. Peu de temps auparavant, la Cour avait également considéré qu'il n'est pas nécessaire que l'état de santé d'un locataire se soit dégradé subitement pour justifier du préavis réduit (*C. Cass., III, 18/2/2003*).
- ⇒ Pour débouter les locataires de leur demande de réduction de préavis et dire qu'ils sont redevables d'une somme au titre des loyers, le jugement retient qu'il ressort des documents médicaux produits que le preneur a des difficultés de santé depuis de très nombreuses années, qu'ainsi, ce n'est pas un accident de santé subit qui a provoqué le départ mais une mésentente avec les bailleurs. En statuant ainsi, le tribunal, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas, a violé l'article 15-I de la loi du 6/7/1989 (*C. Cass., III, 6/11/2001*).
- ⇒ Le locataire sollicite à bon droit l'application pour son congé donné au bailleur le 18/9/1995, du délai de préavis abrégé, le preneur justifiant de ce que « les raisons professionnelles » invoquées dans ce congé



consistaient en une mesure de licenciement que son employeur lui a notifiée le 30/6/1995 avec effet au 30/9/1995, étant ici observé : d'une part que peu importe le motif de ce licenciement dès lors que n'est pas rapportée la preuve d'une faute du preneur qui ne saurait résulter du fait que les conditions de la rupture de son contrat de travail aient été négociées par l'employeur, d'autre part que la notification du congé du 18/9/1995 ne saurait être tardive alors qu'elle est intervenue avant même la résiliation effective du contrat de travail du locataire à effet du 30/9/1995 (*CA Paris, 10/2/1998*).

La Cour de cassation s'en tient à une lecture littérale de l'article 15 et supprime la condition de concomitance mise en place par les juges du fond. En principe donc, les juges devraient pour les contentieux futurs admettre le préavis réduit quel que soit le laps de temps écoulé entre le congé et le fait générateur l'ayant déclenché. La question de la concomitance relève toutefois toujours de l'appréciation souveraine des tribunaux.

Préavis réduit et obtention d'un premier emploi





Ce cas de réduction de préavis du locataire a été introduit par la loi du 17/1/2002.

La Cour de cassation s'est prononcée sur ce que recouvre la notion de « *premier emploi* » (*Cass. 3^e civ., 29/6/2011*). Elle approuve les juges du fond qui ont estimé que l'emploi « *étudiant* » occupé par le locataire alors qu'il habitait encore au domicile de ses parents et qu'il n'avait pas commencé de cycle universitaire ne constitue pas un premier emploi.

Les juges du fond ont estimé que le « premier emploi » doit être en adéquation avec la formation du locataire.

Cette décision tranche avec une réponse ministérielle qui considérait que la date d'affiliation au régime de sécurité sociale devait être prise comme la date de référence du premier emploi du locataire, quelle que soit la forme de son contrat de travail CDD ou CDI (*Rép. min. n° 911 : JO AN, 14/10/2002*).

Préavis réduit et mutation professionnelle





La réduction du préavis peut résulter de la mutation professionnelle (*Rép. min. n° 8771 – JO du 21/1/1988*). Cette notion de mutation ne s'applique pas aux activités libérales (*exemple d'un médecin : Cass. 3^e civ., 16/3/1994*), ne suppose pas un caractère d'urgence (*CA Bordeaux, 5^e ch., 26/6/1997*) et n'implique pas qu'un certain éloignement géographique soit imposé par la nouvelle activité professionnelle (*Cass. 3^e civ., 20/7/1994, n° 92-18450 – Cass. 3^e civ., 22/10/2003, n° 02-15627 – CA Paris, 6^e ch., sect. B, 9/9/2004 – Cass. 3^e civ., 19/9/2012*). En l'occurrence, exiger un éloignement géographique reviendrait à ajouter à la loi une condition qu'elle ne comporte pas.

PRÉAVIS RÉDUIT ET MUTATION IMPOSÉE OU DEMANDÉE

La Cour de cassation a estimé que le délai de préavis réduit est applicable que la mutation soit demandée ou imposée au locataire (*Cass. 3^e civ., 20/1/2010, n° 09-10287*). Elle considère que l'article 15-1 de la loi du 6/7/1989 ne précise pas que la mutation doit être imposée par l'employeur. Jusqu'alors la jurisprudence et des réponses ministérielles estimaient que la mutation ne pouvait résulter de la seule volonté du locataire mais devait être subordonnée à celle de l'employeur (*Rép. min. n° 14710 – Rép. min. n° 47238 – CA Versailles, 1^{re} ch., sect. 2, 5/12/1997 – CA Paris, 6^e ch., sect. B, 12/1/2006 – CA Paris, 6^e ch., sect. B, 19/1/2006*).

Toutefois, un arrêt de la Cour d'appel de Bordeaux a statué en sens contraire (*CA Bordeaux, 5^e ch., 26/6/1997*) et a estimé que le fait que ce soit le locataire qui ait demandé la mutation ne pouvait avoir d'incidence sur le délai de préavis.

PRÉAVIS RÉDUIT ET MUTATION NON SUIVIE D'EFFET

Le délai de préavis réduit s'applique à une mutation même si elle n'a pas été suivie d'effet « *dès lors qu'il apparaît que ce changement de situation résulte d'une redéfinition de la mission de la part de l'employeur du locataire* » (*CA Paris, 14^e ch., sect. B, 4/6/1999*).

PRÉAVIS RÉDUIT ET CONCOMITANCE DU CONGÉ SUITE À LA MUTATION

Le préavis réduit n'a pas été accordé pour un déménagement de l'entreprise, dont le locataire était le directeur des ressources humaines, ayant eu lieu 10 mois environ avant le congé (*CA Paris, 6^e ch., sect. C, 16/10/2001*).

En revanche, a été considéré comme une mutation professionnelle le changement du lieu de travail suite à un déménagement des locaux de l'entreprise (*C.Cass, II, 9/3/2004*).

MUTATION ET RETRAITE

Le départ du locataire ne correspond pas à une mutation professionnelle dès lors qu'il s'explique par son départ en retraite de sa carrière militaire (*CA Paris, 21/1/2003*).

Préavis réduit et notion de perte d'emploi





La « perte d'emploi » ne s'applique pas à une activité libérale (exemple d'un médecin : *Cass. 3^e civ., 16/3/1994, n° 92-15816*). La cessation d'une activité commerciale n'est pas non plus assimilée à une perte d'emploi et ne permet pas la réduction du préavis (*CA Agen, 22/3/2000 n° 98-00879* et *CA Montpellier, 26/6/2007*).

Sont par ailleurs exclus : le changement d'activité, l'abandon de poste et la démission (*CA Paris VI, 30/10/97, n° 96-80572*) ainsi que le départ à la retraite (*Rép. min. n° 14710*). Il a été également jugé que le préavis d'1 mois ne s'appliquait pas à la mise en disponibilité pour convenance personnelle (*CA Caen, 10/9/1998*).

La Cour de cassation considère que la seule absence d'emploi du fait de la période de chômage avant la délivrance du congé ne permet pas de bénéficier du préavis réduit, car cela ne modifie pas la situation professionnelle du locataire (*Cass. 3^e civ., 24/3/2010 n° 09-10.084 - C. Cass. III : 4/4/2001, n° 99-15451*).

La crainte de la suppression du poste, effectivement intervenue un an après la délivrance du congé, ne justifie pas la réduction du préavis (*Cass. 3^e civ., 21/7/1999, n° 97-21043*), il en va de même pour l'anéantissement d'une promesse d'embauche (*Cass. 3^e civ., 3/12/2003 n° 02-14411*).

PRÉAVIS RÉDUIT ET FIN D'UN CONTRAT À DURÉE DÉTERMINÉE (CDD)

En matière de CDD les positions sur l'application du préavis réduit pour perte d'emploi divergent. Une réponse ministérielle considère que la fin d'un CDD ne peut pas être considérée comme une perte d'emploi car elle est prévue dès l'origine du contrat par les parties (*Rép. min. n° 12782*).

Cette solution reprise par la Cour de cassation (*Cass. 3^e civ., 30/9/1998*), a été abandonnée par la jurisprudence qui fait application du délai d'1 mois au titulaire d'un CDD non reconduit dans ses fonctions au terme du contrat (*Cass. 3^e civ., 8/12/1999, n° 98-10206 - CA Limoges, 18/11/1997 - Cass. 3^e civ., 13/12/2005 - Cass. 3^e civ., 8/7/2009*). La notion de perte d'emploi ne se limite donc plus au licenciement.

La Cour de cassation a refusé le bénéfice du préavis réduit au motif que le locataire savait, à la date de signature du bail, que son contrat de travail à durée déterminée prendrait fin quelques jours plus tard (*Cass. Civ III : 30/9/98*). Il faut donc que l'évènement justifiant le préavis réduit soit postérieur à la signature du bail.

PRÉAVIS RÉDUIT ET CAUSE DU LICENCIEMENT

Peu importe le motif du licenciement pour bénéficier du préavis abrégé dès lors que n'est pas rapportée la preuve d'une faute du preneur, faute qui ne saurait résulter du fait que les conditions de la rupture du contrat de travail aient été négociées par l'employeur (*CA Paris, 6^e ch., sect. C, 10/2/1998, n° 96-83542*).

PRÉAVIS RÉDUIT ET RUPTURE CONVENTIONNELLE

Une réponse ministérielle indiquait qu'en cas de rupture conventionnelle d'un CDI, le locataire délivrant congé bénéficiait, *sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux*, d'un délai de préavis réduit à 1 mois, la rupture conduisant à une perte d'emploi lui permettant de bénéficier d'une réduction de durée de préavis (*Réponse ministérielle n° 40307 - JO AN du 16/3/2010*).

La Cour de Cassation a depuis jugé que la rupture conventionnelle du contrat de travail constitue une perte d'emploi au sens de l'article 15-I de la loi du 6/7/1989, et permet au locataire de réduire son délai de préavis à un mois (*Cass. 3^{ème} Civ. : 9/6/16*).



LICENCIEMENT ET CHANGEMENT DE RÉGION

Un tribunal avait refusé un préavis réduit pour licenciement du locataire au motif que ce dernier n'établissait pas avoir changé de région. La Cour de cassation a indiqué que le tribunal ajoutait des conditions à la loi et que l'éloignement géographique n'était pas nécessaire, seule la preuve du licenciement suffit (*C.Cass. III, 19/9/2012 n° 11-30.369*).

LA FIN D'UNE MISSION D'INTÉRIM EST-ELLE ASSIMILÉE À UNE MUTATION ?

Un locataire installé à Paris dans le cadre d'une mission déterminée peut-il, à l'expiration de cette mission, quitter les lieux avec un préavis réduit ? La Cour d'appel de Paris accepte la réduction du préavis en considérant que dès lors que l'affectation du locataire est modifiée du fait de l'expiration de la mission, il y a assimilation à une mutation (*CA Paris : 22/3/01, n° 1999/16755*).

Ainsi, la fin d'une mission d'intérim, non suivie d'une nouvelle mission constitue une perte d'emploi (*CA Nancy, 19/9/2002*).

Préavis réduit et nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi





Le locataire qui a perdu son emploi et retrouvé un nouvel emploi, au cours du même bail, bénéficie du préavis réduit même si son congé est délivré 2 mois après avoir retrouvé un nouvel emploi (*Cass. 3^e civ., 5/2/2014 n° 13-10.804*). L'article 15-I de la loi du 6/7/1989 ne donne pas de précision sur le temps écoulé entre la perte d'emploi et le nouvel emploi permettant de faire jouer le préavis réduit.

La Cour d'appel de Bordeaux a jugé que la perte d'emploi et le nouvel emploi devaient survenir au cours du même bail. En l'espèce, le préavis réduit a été refusé au locataire dont la perte d'emploi était intervenue avant la prise d'effet du bail (*CA Bordeaux, 1^{re} ch., sect. C, 9/12/1999, n° 96-81749*).

Dès lors que le locataire justifie de la perte d'emploi survenue en cours du bail et de son embauche successive, le préavis peut être écourté à un mois (*CA Paris, 2/4/2002*).

Etre demandeur d'emploi lors de la conclusion du bail et obtenir un emploi pendant son cours ne permet pas de réduire le préavis (*CA Paris, 9/12/1997, n° 96-81749*).

Le nouvel emploi consécutif à la perte d'emploi justifie le préavis réduit, même s'il ne s'agit pas d'un CDI (*CA Lyon, 12/1/2009*).

Préavis réduit et état de santé du locataire justifiant un changement de domicile





Les jurisprudences d'avant la loi ALUR, relatives à l'état de santé du locataire, restent a priori applicables même si la condition relative à l'âge du locataire a été supprimée. Dorénavant, tout locataire dont l'état de santé, attesté par un certificat médical, nécessite un changement de domicile bénéficie du préavis réduit à un mois.

Pour prétendre au préavis réduit, le locataire doit joindre à son congé un certificat médical indiquant que son état de santé justifie son changement de domicile (*CA Paris, 8^e ch., 15/6/1999*). Ce motif peut être invoqué par le conjoint du locataire âgé et malade, cotitulaire légal du bail, même si le locataire n'a pas informé le bailleur du mariage et sans avoir à prouver la nécessité soudaine du changement de domicile (*Cass. 3^e civ., 5/1/2012 n° 10-26.130*).

Les locataires produisant des certificats médicaux attestant qu'ils sont atteints d'une grande fatigue physique et psychique et qu'ils ont besoin d'un environnement calme et peu bruyant, ne rapportent pas la preuve que le changement de domicile est lié à leur état de santé (*Cass. 3^e civ., 29/1/2002*).

La loi n'exige pas que les difficultés de santé résultent d'un accident subit. Un arrêt, refusant au locataire le préavis réduit en se fondant sur le fait que les difficultés de santé dont il souffrait depuis de nombreuses années résultaient d'un traumatisme crânien ayant eu lieu 30 ans auparavant, a été censuré par la Cour de cassation. Le préavis d'1 mois doit pouvoir être invoqué même si l'état de santé est dégradé depuis de nombreuses années (*Cass. 3^e civ., 6/11/2001*). Cette position sur l'absence d'influence du caractère ancien ou récent du problème de santé a été confirmée (*Cass. 3^e civ., 5/1/2012 n° 10-26.130*).

Le locataire produisant deux certificats médicaux attestant que l'exposition aux bruits constants et répétés au sein des lieux loués lui cause un problème de santé peut bénéficier du préavis réduit (*C.A Versailles, 12/1/2001*).

Le locataire de 85 ans qui justifie par un certificat médical que son état de santé ne lui permet pas d'entretenir le jardin de sa location peut invoquer le délai réduit (*C.A Agen, 15/11/2005*).

Une locataire présente des certificats médicaux relatifs à des verres de lunettes cassés, des traumatismes dus à sa chute, avec une incapacité temporaire totale de zéro. Ces éléments n'établissent pas un état de santé nécessitant un changement de résidence, le départ au bord de la mer paraît davantage dû à des convenances personnelles qu'à des besoins impératifs de santé (*CA Toulouse, 19/1/1999*).

L'ÉTAT DE SANTÉ DES ENFANTS DU LOCATAIRE PEUT-IL AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE PRÉAVIS RÉDUIT ?

L'article 15 de la loi du 6/7/1989 vise spécifiquement le « locataire », c'est-à-dire la personne signataire du contrat de location : il a été envisagé, lors de la discussion parlementaire de la loi ALUR, d'ouvrir ce cas de réduction du préavis, lorsque l'état de santé des enfants du locataire le justifiait. Toutefois, cette précision n'a pas été reprise dans le texte ni formalisée. Dans l'attente d'éléments complémentaires, il est conseillé de considérer que l'état de santé d'un enfant du locataire est sans incidence sur le préavis.

Préavis réduit et locataire bénéficiaire du RSA, du RMI ou de l'AAH





Entre le 19/5/2011 et l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les locataires bénéficiaires du RSA ou du RMI bénéficiaient de la réduction du délai de préavis. La loi ALUR a supprimé la référence au RMI désormais sans objet et a étendu le préavis réduit aux bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé (AAH).

Jusqu'à la loi du 17/5/2011, les locataires bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) ne pouvaient donner congé moyennant un préavis réduit (*Rép. min. n° 45332 - Rép. min. n° 12777 - Rép. min. n° 95623, 20/9/2011*). Cette position du gouvernement a été confirmée par une Cour d'appel (*CA Versailles, 17/12/2013*).

Il semble que les jurisprudences appliquées antérieurement puissent être transposées pour le RSA et l'AAH.

Selon une réponse ministérielle, le terme de bénéficiaire du RMI désigne les personnes entrant dans ce dispositif RMI, percevant ou non l'allocation. En effet, les personnes qui ne percevaient pas l'allocation parce qu'elles avaient des ressources supérieures au plafond n'étaient pas radiées aussi longtemps qu'elles étaient couvertes par un contrat d'insertion (*Rép. min. n° 9388 JO AN 20/4/1998*). La jurisprudence précisait que le locataire bénéficiaire du RMI plusieurs mois avant la délivrance de son congé, pouvait se prévaloir du préavis réduit (*Cass. 3^e civ., 18/2/2003, n° 01-13303*).

Une Cour d'appel a jugé que le seul fait que les ressources du locataire étaient équivalentes au RMI ne saurait être assimilé à la perception de cette allocation (*CA Toulouse, 3^e ch., 19/3/1996 - CA Rouen sect. Chambre des appels prioritaires, 18/7/2002*). L'allocation spécifique de solidarité (ASS) n'a pas été assimilée au RMI, seul visé par l'article 15-I de la loi du 6/7/1989 et ne permet donc pas de réduire le préavis (*CA Rennes, 4^e ch., 17/6/1999*).

Le locataire qui ne justifie pas avoir perdu son emploi antérieurement à la date du congé et qui n'a perçu le revenu minimum d'insertion que plusieurs mois après ce congé ne peut bénéficier du délai de préavis réduit. Il est donc redevable de la somme correspondant au délai de préavis de 3 mois, justement compensée avec le dépôt de garantie (*CA Nîmes, 27/2/2007*).

Attention : depuis le 1/1/2016, le RSA activité et la Prime pour l'Emploi ont fusionné pour devenir la Prime d'activité. Toutefois l'article 15 de la loi du 6/7/1989 n'a pas été modifié et n'inclut pas dans la réduction du préavis les bénéficiaires de la prime d'activité. À défaut de modification, l'article 15 semble devoir être appliqué strictement. Les bénéficiaires de la prime d'activité ne bénéficieraient ainsi pas du préavis réduit (sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux ou d'un arrangement amiable entre les parties).

Préavis réduit et zones tendues





Ce nouveau motif de préavis réduit a été introduit par la loi ALUR du 24/3/2014. Il concerne les logements situés dans des zones d'urbanisation continues de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. La liste de ces zones figure en annexe au décret du 10/5/2013 relatif à l'application de la taxe sur les logements vacants.

Aucune commune du Tarn n'est concernée par ce motif de préavis réduit. En revanche, de nombreuses communes de l'agglomération Toulousaine le sont (*cf. décret n° 2013-392 du 10/5/2013*).

L'exception d'inexécution





L'exception d'inexécution se définit comme le droit, dans un contrat, de ne pas remplir son ou ses obligations dans l'attente de l'exécution par l'autre partie de ses propres obligations.

PRÉAVIS ET MAUVAIS ÉTAT D'USAGE DU LOGEMENT

Une Cour d'appel a dû estimer si un logement envahi de puces justifiait l'application du préavis réduit. Les juges ont considéré qu'étant donné les circonstances, les preneurs pouvaient quitter immédiatement les lieux loués sans préavis. Le non-respect de l'obligation de délivrance du bailleur a motivé cette décision, l'hypothèse envisagée ne faisant pas partie des cas limitatifs de préavis réduits (*CA Reims, ch. civ., 12/11/1998*). Il a été également décidé que l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrer un logement en bon état d'usage permettait au locataire de donner congé en respectant seulement un préavis d'1 mois (*CA Bordeaux, 18/1/2000*).

Il a été jugé que l'inhabitabilité des lieux permettait au locataire de quitter immédiatement le logement, sans préavis sur le fondement de l'article 6 de la loi du 6/7/1989 lorsque le bailleur n'a pas respecté son obligation de remettre un logement décent (*CA Paris, 6^e ch., sect. B, 3/5/2001 - CA Chambéry, 2^e ch., 23/1/2007*).

Dans certaines circonstances, sur le fondement d'un manquement grave du bailleur à ses obligations, le locataire peut être dispensé de préavis : ainsi il n'est pas redevable d'un préavis dès lors qu'il quitte son logement en raison d'une coupure de l'alimentation en eau sur plusieurs mois (*avril à juin*) alors que le bailleur devait rétablir l'alimentation en eau selon un jugement datant du mois de mai (*C. Cass. III : 2/05/2007 n° 06-11172 et Rép. min. n° 107681*).

Constitue un manquement du bailleur à son obligation de délivrance du logement en bon état d'usage et de fonctionnement, le fait de louer un immeuble dépourvu d'une ventilation suffisante.

Le bailleur doit assurer au locataire la jouissance paisible du logement et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien et à l'entretien normal des locaux loués. La condensation affectant le logement avec moisissures sur les murs ayant pour origine la non-conformité des lieux, il s'ensuit que le trouble de jouissance est établi. L'insalubrité de l'appartement étant en partie responsable de l'état des enfants allergiques aux moisissures, il y a lieu de condamner le bailleur à réparer le préjudice de jouissance du preneur (*CA Paris, 16/1/2003*).

Le préavis a pour objectif d'éviter au bailleur une perte de loyer en rapport avec un départ précipité du locataire. Ce délai est réductible à 1 mois dans des conditions précises qui ne sont pas celles invoquées par le preneur (*manquement du bailleur à ses obligations, humidité des lieux pendant toute la durée du bail*). Les loyers et charges sont dus pendant tout le préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis ou si, par le fait du bailleur, le preneur n'a plus la disposition du logement, événements non invoqués en l'espèce (*CA Paris, 9/1/2001*).

Ces décisions sont toutefois des cas d'espèces relevant de l'interprétation souveraine des tribunaux. La majorité des décisions refusent l'exception d'inexécution. Par ailleurs, le locataire doit rapporter la preuve de tous les éléments invoqués, et le défaut d'inexécution du bailleur, ce qui est difficile en pratique.

Effets du congé du locataire





EFFETS DU CONGÉ

Durant son préavis, le locataire est redevable du loyer et des charges jusqu'au terme du préavis (*3 ou 1 mois selon les cas*), sauf si le logement se trouve reloué avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. À l'expiration du préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

PAIEMENT DU LOYER

Le locataire doit s'acquitter de son loyer, charges comprises, jusqu'au terme du préavis.

En cas de colocation, si le bail ne comporte pas de clause de solidarité, celui des colocataires qui ne donne pas congé n'est pas redevable des loyers et charges afférents à la période de préavis, dès lors que l'autre colocataire se maintient dans les lieux (*Cass. 3^e civ., 28/10/2009*).

Comme pour les loyers (*Cass. 3^e civ., 5/10/1999*), le locataire est redevable de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour la durée totale du préavis, sauf si le logement est reloué avant (*Cass. 3^e civ., 29/4/2002*).

Par ailleurs, la seule acceptation de la remise des clés par le locataire au mandataire du bailleur ne suffit pas à caractériser la renonciation non équivoque du bailleur aux loyers dus jusqu'à la fin du préavis (*Cass. 3^e civ., 1/7/2003*).

IMPOSSIBILITÉ D'IMPUTER LES DERNIERS MOIS DE LOYER SUR LE DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire n'a pas le droit d'imputer son ou ses derniers loyers sur son dépôt de garantie. En effet, il ne peut s'abstenir unilatéralement de payer les derniers loyers en les imputant sur le dépôt de garantie (*Rép. min. n° 26951 : JO Sénat du 30/1/1986 et Cass. 3^e civ., 5/10/1999, n° 98-10.162*).

CONGÉ CONDITIONNEL ET RÉTRACTATION

Aucun texte ne permet au locataire de délivrer un congé conditionnel, à moins que le bailleur ne l'accepte expressément. Le congé conditionnel n'est donc pas légal et le locataire ne peut pas non plus se rétracter sauf accord express du bailleur (*CA Colmar, 10/12/12 n° 12/00223 et 12/0885*).

Un locataire qui souhaite se libérer d'un bail signé avant sa prise d'effet ne peut le faire qu'en respectant le préavis réglementaire. En effet, le terme retarde l'exécution du contrat mais n'en diffère pas la force obligatoire (*C.Cass. III : 19/7/1995*).

Décès du locataire





Si le locataire, seul titulaire d'un bail, décède, le contrat est résilié de plein droit. Aucun préavis n'est alors dû et le loyer doit être réglé jusqu'à la remise des clés.

Si la succession du locataire accepte l'héritage, elle reste redevable des loyers et charges jusqu'à la remise effective du logement, vidé de tous ses meubles. Il est conseillé d'établir un état des lieux de sortie, le dépôt de garantie peut alors éventuellement être restitué, si aucune somme ne reste due.

Si la succession ne se manifeste pas ou tarde à le faire, le propriétaire désireux de déplacer les meubles du locataire décédé est tenu de demander préalablement l'autorisation du juge. Il doit déposer une requête auprès du Président du Tribunal de Grande Instance sans recours obligatoire à un avocat (*décret du 30/5/2012*).

Locataire incarcéré





Une personne incarcérée peut elle bénéficier du préavis réduit à un mois ?

Les cas de préavis réduits sont limitativement énumérés. La situation d'incarcération n'est pas visée par le texte et aucune jurisprudence ne s'est prononcée sur ce point.

Le bailleur peut donc envisager la résiliation judiciaire du bail pour non respect de l'obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale. En effet, jouir paisiblement du logement implique à la fois d'occuper effectivement le logement et ne pas troubler la jouissance des locataires voisins.

Il est conseillé de se rapprocher du travailleur social de l'établissement pénitentiaire afin de déterminer si un congé peut être donné afin d'éviter une procédure.

Par ailleurs, il existe une dérogation en cas d'incarcération, prévue par la réglementation de l'aide au logement : le versement de l'aide au logement (*AL-APL*) peut être maintenu pendant une année sous réserve de la poursuite du paiement des charges de logement.

Remise des clés





La restitution des clés est très importante en fin de contrat, en effet, tant qu'il n'y a pas de remise des clés le locataire reste tenu au paiement des loyers et charges, aux dégradations et à toutes ses obligations locatives, même s'il n'est plus dans le logement.

Il est conseillé au locataire de remettre les clés en main propre au bailleur ou à son mandataire. Généralement la remise a lieu à la fin du bail (*au terme du préavis*). En cas de restitution tardive, les loyers continuent d'être dus par le preneur (*CA Versailles, 25/9/1998 n° 1998-048256*).

La remise des clés doit être intégrale, c'est-à-dire que toutes les clés doivent être restituées au bailleur.

La preuve de la restitution des clés incombe au locataire sortant, ce même si le bailleur en a conservé un double (*CA Montpellier, 14/6/07 n° 2007-341455*).

Le locataire peut-il, en cas d'impossibilité de remise, envoyer les clés en courrier recommandé avec accusé de réception ?

La loi ALUR répond par l'affirmative en prévoyant une remise des clés soit en main propre au bailleur ou à son mandataire soit par courrier recommandé avec avis de réception (*article 22 de la loi du 6/7/1989*).

La remise des clés, même acceptée par le bailleur ou son mandataire, ne libère pas le locataire de son obligation de paiement des loyers durant le préavis, sauf si le logement est reloué (*C. Cass. III, 1/7/2003*).

La Cour de Cassation exonère de son préavis le locataire ayant donné congé et remis les clés au motif que le bailleur a entrepris en suivant d'importants travaux de rénovation (*Cass.Civ. III : 19/5/2010 n° 09-13426*). Cet arrêt vient en contradiction d'une précédente jurisprudence estimant que le loyer restait dû malgré des rénovations engagées par le bailleur sans remise en location (*Cass.Civ. III : 27/11/1990, n° 89-10104*).

REPORT DE LA DATE D'EFFET DU CONGÉ

Les parties peuvent s'accorder pour repousser la date d'effet du congé donné par le locataire. Pendant cette période, le bail étant toujours en cours, la clause de révision du loyer peut être appliquée (*Cass. Civ III : 16/10/12, n° 11-24699*).

Préavis réduit et colocation





DÉFINITION LOI ALUR

La colocation se définit comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, hors location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat (*article 8-1 loi 6/7/1989*).

Lorsqu'un colocataire met fin au bail, aucune solidarité n'est prévue par la loi, sauf mention particulière du contrat. Le bailleur estime que le colocataire sortant reste tenu au paiement du loyer durant le préavis. Les juges estiment que, étant donné qu'aucune clause de solidarité n'était prévue et que le bailleur avait reloué le logement à un autre colocataire, le colocataire sortant n'est pas tenu au paiement du loyer durant le préavis (*C.Cass. III, 28/10/2009 n° 08-17.209*).

LE MOTIF DE RÉDUCTION DU DÉLAI DE PRÉAVIS DOIT-IL CONCERNER L'ENSEMBLE DES COTITULAIRES DU BAIL ?

Selon la Cour d'appel de Montpellier, la cotitularité du bail permet de bénéficier de la réduction du préavis, même si un seul des concubins cotitulaire du bail remplit les conditions pour en bénéficier (*CA Montpellier : 29/11/95, n° 93/2481*).

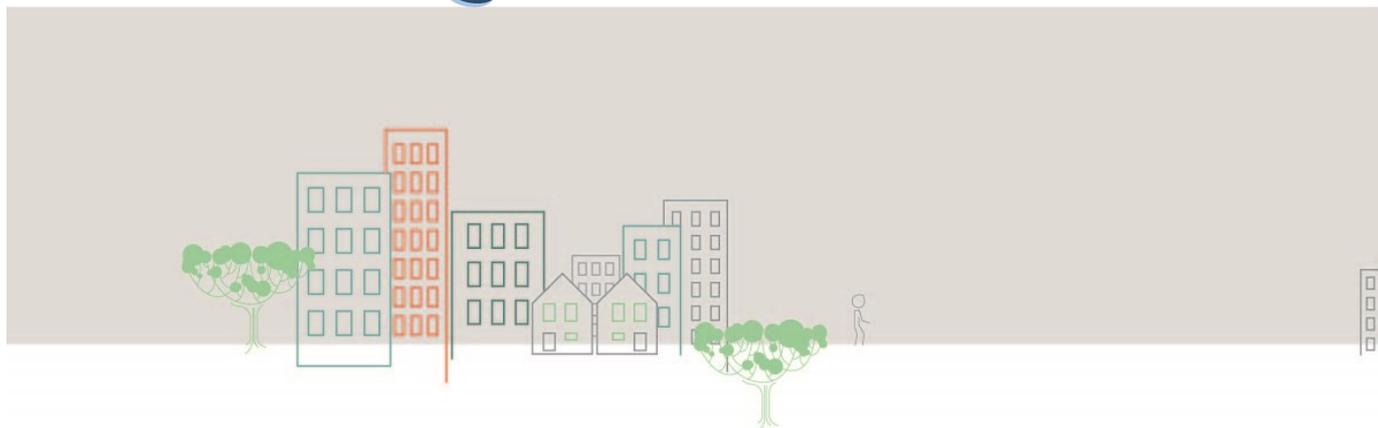
Une réponse ministérielle précise qu'« *en présence de pluralité de locataires, la réduction de la durée du préavis bénéficie à la seule personne concernée par l'événement motivant la dérogation, sauf en cas de cotitularité légale en vertu de l'article 1751 du Code civil. La solution retenue par la Cour d'appel de Montpellier en présence de concubins colocataires du bail ne saurait être étendue, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux de l'ordre judiciaire, aux situations de colocations hors concubinage* » (*Rép. Min n° 09426 : JO Sénat du 1/1/04*).

Une partie de la doctrine considère que cette réponse ministérielle n'est pas satisfaisante car la référence à la communauté de vie n'a aucune assise textuelle et qu'il est difficile de la définir. Néanmoins, la Cour d'appel de Paris a estimé que la mutation de la concubine cotitulaire du bail modifiait nécessairement les conditions de vie de la personne concernée et de ses proches et que, par conséquent, le délai réduit devait bénéficier à son concubin (*CA Paris : 12/10/00, n° 1999/07811*). La Cour a pris en compte la notion de communauté de vie. Dans un autre arrêt, la Cour d'appel de Paris se réfère à l'existence d'une clause de solidarité. Elle énonce que la perte d'emploi d'un des copreneurs constitue une cause de préavis abrégé à un mois, peu important à cet égard la situation professionnelle du colocataire solidaire (*CA Paris : 24/10/00, n° 1998/21245*).

Un arrêt de la même Cour d'appel affirme que, faute de stipulation contractuelle imposant que chaque colocataire puisse se prévaloir d'un motif de réduction du préavis, le délai de préavis écourté s'applique à l'ensemble des colocataires en cas de mutation professionnelle de l'un d'eux (*CA Paris : 7/11/00, n° 1998/21385*). En l'espèce, les colocataires n'étaient pas concubins. La jurisprudence de la Cour d'appel de Paris est donc elle-même incertaine et la doctrine en opposition sur ce sujet ...

Le locataire peut bénéficier d'un préavis réduit, à condition qu'il soit âgé de plus de 60 ans et que son état de santé justifie un changement de domicile. Dans un arrêt de 2012 et avant la loi ALUR qui a supprimé la condition d'âge, la Cour de cassation retient que dès lors que les 2 conditions relatives à l'âge et l'état de santé sont remplies par au moins l'un des conjoints, le délai de préavis réduit peut être revendiqué par les 2 époux (*Cass. Civ III : 5/1/12, n° 10-26130*).

Congé en location meublée





Le locataire peut résilier le bail à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à 9 mois (*loi du 6/7/89 : art. 25-8, al. 1*). Le congé doit être :

- ⇒ notifié par LRAR,
- ⇒ ou signifié par acte d'huissier,
- ⇒ ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise au bailleur.

Ces exigences concernent les congés délivrés à compter du 27/3/2014. En effet, il s'agit d'une règle de forme non susceptible de remettre en cause la prévisibilité des parties qui s'applique aux baux en cours au 27/3/2014 (***sous réserve de l'appréciation des tribunaux***).

Pendant le préavis, le locataire est redevable du loyer et des charges durant toute sa durée, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Le preneur peut résilier le bail dès la première année de location sous réserve de respecter le préavis d'un mois (*Cass. Civ III : 6/4/05, n° 04-11374*).

Date de publication : 16 novembre 2016

Directrice de la publication : Elisabeth CLAVERIE

Création et impression ADIL du Tarn

