



14ème législature

Question N° : 100634	De M. Pierre Morel-A-L'Huissier (Les Républicains - Lozère)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Cohésion des territoires
Rubrique >logement	Tête d'analyse >logement social	Analyse > baux. résiliation. conditions.
Question publiée au JO le : 15/11/2016 Date de changement d'attribution : 18/05/2017 Date de renouvellement : 23/05/2017 Question retirée le : 20/06/2017 (fin de mandat)		

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier interroge Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur le délai de préavis applicable au locataire d'un logement social qui se voit attribuer un logement dans le parc d'un autre bailleur social. En effet, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit, parmi les cas ouvrant droit au bénéficiaire du préavis réduit à un mois, le cas du « locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ». Or cette disposition pose un réel problème d'interprétation en pratique lorsque le locataire concerné est déjà un locataire du parc social qui se voit attribuer un logement dans le parc d'un autre bailleur social. Ainsi, la question est discutée autour de l'interprétation de deux dispositions contradictoires que sont l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitat (origine du texte : loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat) qui prévoit « II. Par dérogation au I de 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, 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 un mois. Ce délai est de deux mois si les deux logements appartiennent à des bailleurs différents » et l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, issu de la loi ALUR du 24 mars 2014, qui prévoit pour sa part « Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois. Le délai de préavis est toutefois d'un mois : (...) 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 ». Les professionnels de l'immobilier sont ainsi aujourd'hui partagés entre deux positions : pour l'Union sociale pour l'habitat (USH), notamment, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ne vise pas le locataire déjà bénéficiaire d'un logement social. Le mouvement vers un premier logement conventionné serait une condition d'application du délai de préavis réduit à un mois. Au soutien de cette position, l'USH évoque le débat parlementaire autour d'amendement CE 655 de Mme Joëlle Huillier (p. 23) ; autre interprétation des textes selon laquelle il convient de faire application des règles de conflit de lois dans le temps, la loi nouvelle dérogeant à la loi ancienne. À suivre ce raisonnement, il conviendrait de faire prévaloir la disposition la plus récente et la plus favorable au locataire (article 15 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014). À l'appui de cette position, il pourrait être invoqué qu'il n'y a pas lieu d'ajouter une condition d'application de l'article 15 de la loi de 89 que le texte de loi ne prévoit pas. À ce jour, ce point d'interprétation n'a pas été tranché par les juridictions compétentes et entraîne de nombreuses complications dans la pratique quotidienne des professionnels de l'immobilier. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui préciser la position du Gouvernement en la matière et les dispositions qu'il entend prendre afin de mettre fin à la contradiction actuelle des textes précités.