



14ème législature

Question N° : 25326	De M. Jean Glavany (Socialiste, républicain et citoyen - Hautes-Pyrénées)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique > baux	Tête d'analyse > locataires	Analyse > contrat de travail. rupture. prise d'acte. conséquences.
Question publiée au JO le : 30/04/2013 Réponse publiée au JO le : 11/03/2014 page : 2390		

Texte de la question

M. Jean Glavany appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les conséquences d'une rupture de contrat de travail dans le cadre d'une procédure de prise d'acte, pour les locataires se trouvant pour une raison ou une autre dans l'obligation de quitter leur logement. Il souhaiterait savoir si la rupture de contrat de travail dans le cadre d'une procédure de prise d'acte permet au salarié-locataire de bénéficier d'un préavis réduit à un mois en cas de départ anticipé sans attendre la qualification de la juridiction compétente.

Texte de la réponse

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 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 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. Ainsi, le locataire peut bénéficier de ce délais de préavis réduit lors de l'obtention d'un premier emploi, d'une mutation, d'une perte d'emploi, ou d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Concernant l'hypothèse particulière de la prise d'acte de la rupture du contrat de travail, celle-ci doit être analysée en une démission fautive pour le preneur de justifier d'un licenciement ou d'une décision judiciaire qualifiant de licenciement la rupture de son contrat de travail (CA Colmar, 3e Chambre civile, 23 novembre 2009). Or, le locataire qui donne sa démission ne subit pas de perte d'emploi au sens de l'article 15 et ne peut se prévaloir du délai de préavis abrégé. Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ne modifie pas les règles relatives au bénéfice du préavis réduit en cas de l'obtention d'un premier emploi, d'une mutation, d'une perte d'emploi, ou d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Cependant, il prévoit d'étendre le champ d'application du délai de préavis réduit à l'ensemble des locataires de logements situés sur les territoires où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, soit les grandes agglomérations les plus tendues, sans considération de leur situation professionnelle.