

14ème législature

Question N° : 94869	De Mme Colette Capdevielle (Socialiste, républicain et citoyen - Pyrénées-Atlantiques)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique >baux	Tête d'analyse >locataires	Analyse > préavis. réglementation.
Question publiée au JO le : 12/04/2016 Réponse publiée au JO le : 21/03/2017 page : 2451 Date de changement d'attribution : 07/12/2016 Date de renouvellement : 26/07/2016 Date de renouvellement : 01/11/2016 Date de renouvellement : 07/02/2017		

Texte de la question

Mme Colette Capdevielle interroge Mme la ministre du logement et de l'habitat durable au sujet du délai de préavis de congé pour les locataires d'un logement situé en zone tendue. En principe, pour le locataire, le délai de préavis pour quitter un logement est de trois mois. L'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit des dérogations pour lesquelles ce délai est rapporté à un mois (obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi, etc.). Cet article dispose également que le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. La loi ALUR du 24 mars 2014 permet aux locataires d'un logement situé en zone tendue, de bénéficier d'un délai réduit de préavis d'un mois, pour les contrats de bail conclus avant mars 2014. La loi n° 2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances du 6 août 2015 a étendu cette dérogation à tous les contrats de bail. Dans le cas de cette nouvelle dérogation, le motif semble peu importer puisque le locataire libère un logement et favorise par là-même l'accès au logement en zone tendue. Cependant, il semblerait que certains propriétaires de logements situés en zone tendue refusent la réduction du délai de préavis à un mois, au motif que le locataire n'a pas motivé et justifié cette demande. Les dispositions prévues par les lois du 24 mars 2014 et du 6 août 2015 visent pourtant à faciliter l'accès au logement et à alléger les démarches administratives qui représentent encore un véritable frein au logement dans les zones tendues. Dès lors, elle souhaiterait savoir s'il est possible de considérer que dans ces zones, et même lorsque la demande de préavis réduit n'est pas motivée, le délai de préavis est automatiquement réduit à un mois afin de respecter l'esprit des lois précitées.

Texte de la réponse

La loi no 89-462 du 19 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifiée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès à un urbanisme rénové (Alur) fixe à son article 15 les dispositions relatives aux congés. L'article 15 de la loi précitée précise que le délai de préavis est de 3 mois lorsqu'il émane du locataire, toutefois, celui-ci peut être réduit à 1 mois sous certaines conditions. En effet, concernant les demandes émanant du locataire, le délai de préavis, peut être réduit à un mois en cas de logement situé sur les territoires en zones tendues, d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de la perte d'emploi, ou d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou pour une raison liée à l'état de santé du locataire, constaté par un certificat médical, ou pour le locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, ou 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'habitat. Concernant les logements situés en zone tendue, depuis la loi Alur, tout locataire d'un logement situé dans cette zone, bénéficie d'un préavis réduit à un mois. Les zones tendues sont définies par la loi Alur, à son article 17, comme des zones où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande entraînant des difficultés d'accès au logement. Le décret no 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.* 366-5 du code de la construction et de l'habitation, a défini les communes composant ces zones comme étant celles figurant en annexe du décret no 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants. La loi no 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances a précisé les modalités d'application de la loi Alur relatives à l'article 15 que les contrats aient été conclus avant ou après son entrée en vigueur. Par ailleurs, afin de lever toute ambiguïté, la loi no 2015-990 du 6 août 2015 précitée précise que ce délai réduit à un mois, s'applique désormais à tous les baux en cours, quelle que soit la date de signature du contrat de location et ce, à compter du 8 août 2015. Enfin, l'article 15 prévoit que pour l'ensemble des motifs de préavis réduits, le locataire doit préciser, dans sa lettre de congé, le motif invoqué et le justifier. Ainsi, toutes demandes de préavis réduits à un mois émanant du locataire doivent être motivées. Le Gouvernement n'envisage pas de modifier la législation sur ce point, la justification du motif étant d'autant plus aisée lorsqu'il s'agit d'un logement en zone tendue.