



Bailleur et locataire face à la perte d'emploi du locataire

Commentaire d'arrêt publié le **02/10/2012**, vu **2188 fois**, Auteur : [Maître avocat](#)

L'arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation, rendu le 19 septembre 2012, rappelle les conditions d'octroi du délai abrégé en matière de congé donné par le locataire d'un bail d'habitation, notamment suite à une perte d'emploi.

En l'espèce, le propriétaire d'une maison l'avait donnée à bail à des locataires. Le 28 janvier 2010, les locataires devaient donner congé en sollicitant la réduction du préavis légal de 3 mois à un mois en invoquant les dispositions de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, à savoir, premier emploi, mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Le 1^{er} mars suivant, les locataires devaient quitter les lieux.

La propriétaire devait, par la suite, les assigner en paiement des loyers et charges correspondant à un délai de préavis de trois mois.

Le Tribunal d'Instance a condamné les locataires à verser au propriétaire l'équivalent des loyers jusqu'au 24 mars 2010, date d'entrée du nouveau locataire en retenant que les anciens locataires ne justifiaient pas avoir quitté la région pour bénéficier du délai de préavis abrégé.

La Cour de Cassation casse le jugement du Tribunal d'Instance pour violation de la loi, retenant que le Tribunal d'Instance a ajouté une condition à la loi qu'elle ne comporte pas.

On rappellera les dispositions de l'article 15 I de la loi du 6 juillet 1989 *modifié par Loi n° 2006-685 du 13 juin 2006*

«

I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

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. »

Ce qu'il faut retenir : Dans notre cas d'espèce, le locataire doit justifier de son licenciement (de sa perte d'emploi) pour bénéficier de la réduction du délai de préavis. En revanche, le bénéfice de cette mesure n'est pas conditionné à un changement de région.