



Le bailleur peut-il accepter de réduire le délai légal de préavis de son locataire?

publié le 11/10/2012, vu 2538 fois, Auteur : [Maître avocat](#)

L'acceptation par le bailleur de réduire le délai légal de préavis ne présente pas une garantie irrévocable pour le locataire.

Cet enseignement est tiré de l'arrêt rendu par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation en date du 19 septembre 2012.

Les faits étaient les suivants :

Le propriétaire de locaux d'habitation avait donné à bail les locaux à des locataires. En date du 20 juillet 2009, ces derniers avaient donné leur congé tout en sollicitant la réduction du délai légal de préavis de 3 mois à un mois.

Le bailleur devait accepter la réduction du délai de préavis en date du 23 juillet 2009.

Les locataires quittaient les lieux en date du 30 août 2009.

Le bailleur devait par la suite assigner les locataires en paiement des loyers correspondant à un délai de préavis de trois mois.

L'article 15 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989 dispose :

« 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 RMI ou RSA. »

Dans notre cas d'espèce, les locataires n'avaient pas sollicité la réduction du délai de préavis en se prévalant d'un des cas légaux de réduction du délai de préavis mais le bailleur avait donné son accord pour réduire le délai de préavis à un mois.

Le Tribunal d'Instance avait retenu que même si le bailleur était revenu sur son accord initial, ce dernier ne justifiait pas en avoir informé les locataires avant leur départ.

Etait également retenu que les locataires percevaient des ressources inférieures au RMI. Le Tribunal d'Instance refusait de faire droit au bailleur.

Le bailleur devait alors se pourvoir en Cassation.

Le bailleur opposait que les dispositions de l'article 15 étant d'ordre public, le Tribunal d'Instance avait donc violé les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 en ne s'assurant pas effectivement que les locataires étaient bénéficiaires du RMI, cas d'ouverture du délai abrégé.

La Cour de Cassation rejette le pourvoi du bailleur et approuve le Tribunal d'Instance d'avoir déduit du seul fait des ressources inférieures au RMI des locataires, que le bailleur ne pouvait ultérieurement solliciter le paiement de loyers correspondant à un délai de préavis de trois mois.

La Cour de Cassation implicitement rappelle que les dispositions régies par la loi du 6 juillet 1989 sont d'ordre public et qu'il existe donc des cas d'ouverture exhaustifs sur la possibilité ouverte aux locataires de prétendre au délai abrégé du préavis.

Il est fort à parier que si les locataires avaient eu un niveau de ressources supérieur au RMI, l'argumentation du bailleur aurait été retenue et dans ce cas, le bailleur peut tout à fait revenir sur son engagement de départ...