



Baux d'habitation - Délai de préavis

publié le **03/03/2016**, vu **2382 fois**, Auteur : [Maître de CHACUS](#)

L'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques fixe de nouveaux délais pour donner congé.

Baux d'habitation : le délai de préavis

1. Le respect du délai de préavis

Principe : lorsque le congé émane du locataire, le délai de préavis à respecter est de trois (3) mois et six (6) mois lorsqu'il émane du bailleur. Il est notifié par LRAR ou par acte d'huissier.

Dérogation : avant la loi de 2014, le locataire bénéficie d'un délai de préavis réduit à un (1) mois dans les cas suivants :

- Obtention d'un premier emploi ;
- Mutation ou perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif suite à une perte d'emploi ;
- Locataire âgé de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ;
- Locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion (RSA) en cas d'obtention d'un premier emploi.

Depuis la loi de 2014, deux nouveaux cas de réduction du délai de préavis à un (1) ont été complétés à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 (1° et 5°) :

1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;

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.

Ces *territoires* font référence aux logements situés en zone tendue, c'est-à-dire les villes à forte demande de logements *de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social [...]* ». (**article 17 de la loi du 6 juillet 1989**)

2. **Du paiement du loyer durant le délai de préavis ?**

Il faut distinguer deux cas (article 15-I de la loi du 6 juillet 1986) :

Notification par le bailleur : 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.

Notification par le locataire : le locataire est redevable du loyer et des charges durant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A ce titre la jurisprudence précise que le locataire est redevable des loyers pendant la durée de préavis dans les prévisions légales, même s'il n'est pas entré dans les locaux (**Cass. Civ. 3^{ème}, 12 juin 2001, Pourvoi n° 99-19.281, Inédit**)

3. Délais de prescription

L'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1986 précise que : « *Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.*

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer. »

La loi du 27 mars 2014 a modifié les délais de prescription applicables en matière de paiement des loyers impayés ou des charges.

- **Pour les arriérés après le 27 mars 2014** : le bailleur est en droit de réclamer dans un délai de 3 ans tout arriéré de charges ou de loyers dus.
- **Pour les arriérés avant le 27 mars 2014** : le bailleur peut réclamer les arriérés dans la limite de 5 ans à compter de la date de réclamation. De même que le locataire peut réclamer les loyers trop versé dans le même délai de 5ans.

Pour plus de précisions voir le décret du 29 juillet 2014 précisant les villes en zone tendue déterminées par les articles 17 et 18 de la loi du 6 juillet 1986

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030954767&dateTexte=&categorie>