



# LOCATION : INVOQUER VOTRE RUPTURE CONVENTIONNELLE POUR REDUIRE LA DUREE DU PREAVIS

**Jurisprudence** publié le **14/11/2016**, vu **1569 fois**, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 9 juin 2016, 15-15.175, Publié au bulletin**

L'article 15 de la loi du 6.7.1989 impose au locataire qui souhaite mettre un terme au contrat de location d'observer un préavis d'une durée de 3 mois. La loi réduit toutefois la durée de ce préavis à un mois dans des cas limitativement énumérés :

- perte d'emploi
- obtention d'un premier emploi
- nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
- mutation professionnelle
- bénéficiaire du RSA ou de l'allocation adulte handicapé
- état de santé justifié par un certificat médical
- attributaire d'un logement social
- logement situé en zone tendue

Dans un arrêt du 9 juin 2016, la Cour de Cassation est venue préciser les contours de la notion de perte d'emploi en y incluant la rupture conventionnelle.

Cette solution entérine les solutions retenues par la pratique et confirme également la réponse ministérielle du 16 mars 2010([JOAN Q. n°40307](#)).

Ainsi sous le visa de l'article 15 de la loi du 6.7.89, la Cour de Cassation considère que les juges du fond en ont exactement déduit que la rupture conventionnelle constitue une perte d'emploi permettant au locataire de bénéficier d'un délai de préavis réduit à un mois.

Au vu de la jurisprudence, la perte d'emploi suppose, d'une part, ne pas résulter de la volonté unilatérale du salarié et, d'autre part, être concomitante à la date à laquelle le locataire donne congé. Ne bénéficient donc pas de la réduction du délai de préavis les locataires ayant démissionné ou perdu leur emploi à une date trop éloignée de la date à laquelle ils donnent congé (cass. civ 3ème, 18/06/2003, n°01-13303).

Enfin depuis la loi ALUR, le congé doit obligatoirement être accompagné d'un justificatif attestant la réalité du motif invoqué.