



La fin du CDD et le préavis abrégé du bail d'habitation

publié le **15/06/2015**, vu **2608 fois**, Auteur : [Nassyha](#)

L'article 15, I alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que lorsque le préavis émane du locataire le délai de préavis applicable au congé est de trois mois. Toutefois, des circonstances caractérisant un état de nécessité, peuvent dispenser le preneur de respecter ce préavis ou le réduire.

L'article 15, I alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que lorsque le préavis émane du locataire le délai de préavis applicable au congé est de trois mois. Toutefois, des circonstances caractérisant un état de nécessité, peuvent dispenser le preneur de respecter ce préavis notamment lorsqu'il peut être révélé un manquement du bailleur à ses obligations. Ce préavis étant une protection pour le bailleur ce dernier peut également y renoncer.

Cet état de nécessité justifie également la réduction à un mois de ce préavis dans certaines hypothèses et notamment 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 souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Ce motif doit être personnel au titulaire du bail si bien que, par exemple, le concubin du titulaire du bail qui se trouve confronté à une des hypothèses prévues par la loi permettant de réduire le préavis n'est pas opposable au bailleur.

Dans un arrêt de la cour d'appel de Rennes du 25 mars 2015, un bailleur avait fait appel d'une décision du tribunal d'instance qui avait fait droit à un délai de préavis réduit à son ex-locataire alors que ce dernier avait bénéficié d'un contrat à durée déterminée de 18 jours et que la fin de son contrat ne peut être considérée, selon le bailleur, comme une perte d'emploi imprévisible et qu'au surplus l'ex-locataire se prévaut du préavis réduit alors même qu'il se retrouve dans la même situation professionnelle que lors de la signature du bail, c'est-à-dire sans emploi.

Le bailleur voulait faire prévaloir l'esprit de la loi devant les juges du fond en considérant que le préavis réduit doit être accordé aux locataires confrontés à une situation difficile, qui a évolué négativement au cours du bail. La protection accordée au bailleur par la loi du 6 juillet 1989 ne pouvant être écartée que par une acceptation claire et non équivoque du bailleur ou lorsque le preneur se trouve notamment, dans une situation économique difficile et soudaine, bouleversant l'économie du contrat et nécessitant un préavis d'un mois au lieu de trois mois.

Tel n'est pas forcément le cas, lorsque la perte d'emploi justifiant le préavis réduit est consécutive au non-renouvellement d'un contrat à durée déterminée de 18 jours et qu'au surplus le bailleur avait donné à bail d'habitation au locataire, qui se trouvait alors sans emploi, plus d'un an avant

que le congé soit délivré par ce dernier. Dans ce contexte, il n'y a pas eu d'évolution négative de la situation du locataire justifiant un préavis réduit.

Les juges de la Cour d'Appel de Rennes rejettent cependant les prétentions du bailleur au motif que les termes de l'article 15 I de la loi du 6 juillet 1989 ne distinguent pas selon la situation professionnelle du preneur au moment de la signature du bail, le locataire devant seulement se trouver dans une des situations énumérées par ce texte pour bénéficier d'une durée réduite de préavis.

Les juges du fond s'appuient également pour justifier ce rejet sur une jurisprudence de la Cour de Cassation selon laquelle le terme d'un contrat à durée déterminée constitue une perte d'emploi au sens du texte précité (Civ. 3 e, 8 déc. 1999, no 98-10.206).

Cependant la Cour de Cassation a déjà jugé que le délai de préavis réduit n'est pas accordé au locataire dont la perte d'emploi était prévisible au jour de la signature du bail (Civ. 3e, 30 sept. 1998, no 96-22.017).

Cette dernière jurisprudence atténue l'affirmation des juges de la Cour d'Appel de Rennes selon laquelle la situation professionnelle au moment de la signature du bail est indifférente à la durée de préavis et semble affirmer que l'évolution de la situation professionnelle du locataire en cours de bail est essentielle pour apprécier du droit ou non au préavis abrégé.

Par Maître Karim DJARAOUANE

Avocat au Barreau de Paris

Source :

CA Rennes, 5^e ch, 25 mars 2015, n° RG : 14/00688

Civ. 3 e, 8 déc. 1999, no 98-10.206

Civ. 3e, 30 sept. 1998, no 96-22.017