Image not found or type unknown

RSA ET PREAVIS REDUIT

Actualité législative publié le **24/08/2010**, vu **17872 fois**, Auteur : philippe magdelaine, immobilier

La lecture du rapport annuel de la Cour de cassation révèle l'état d'esprit des magistrats de la plus haute juridiction française ; ce rapport contient aussi des propositions faites au législateur.

Dans son rapport annuel pour l'année 2009, il est suggéré de modifier l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 pour élargir les conditions dans lesquelles le locataire peut bénéficier d'un préavis réduit à un mois.

Cela concerne les attributaires du Revenu de solidarité active, dit RSA, à côté de ceux qui bénéficient du revenu minimum d'insertion (RMI) pour pouvoir donner congé avec un préavis réduit à un mois.

Dans une réponse ministérielle n° 45332 (JOAN Q 5 janvier 2010, page 177, , on peut lire

L'article 15-I, alinéa 2, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que la durée du préavis lorsqu'un locataire donne congé est fixée à trois mois. Cette durée a été instaurée pour permettre au propriétaire de disposer d'un délai raisonnable pour rechercher un nouveau locataire et limiter ainsi la vacance du logement.

Toutefois, dans un certain nombre limité de cas expressément prévus par la loi, ce délai peut être réduit à un mois pour tenir compte d'événements imprévus ou de situations particulières, notamment lorsque le locataire perçoit le revenu minimum d'insertion (RMI), remplacé par le revenu de solidarité active depuis le 1er juin 2009.

La jurisprudence considère que dans le domaine du préavis réduit prévu par l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, il convient de s'en tenir à la liste limitative envisagée par la loi et elle refuse de l'étendre à des cas non visés par celle-ci. En tout état de cause, elle refuse l'extension du texte par le raisonnement analogique.

Dans le souci de conserver une règle claire et d'application générale, il n'est pas envisagé actuellement, d'étendre le délai de préavis réduit à d'autres cas que ceux actuellement prévus, afin d'éviter la multiplication de situations dérogatoires qui pourraient remettre en cause le principe d'équilibre des relations entre bailleurs et locataires posé par la loi. Toutefois, le RSA se substituant au RMI, la proposition de loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit présenté par Jean-Luc Warsmann, député, prévoit la possibilité, pour un locataire qui bénéficie du RSA, de donner congé avec un préavis réduit à un mois.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés