



n° 11 / 2017

... Actu de la semaine ...

Location : préavis du locataire – motifs et justification

La loi 6/7/89 précise dans son article 15 les dispositions relatives aux congés : **le délai de préavis applicable au congé du locataire est de 3 mois, toutefois, ce délai peut être réduit à 1 mois sous certaines conditions.**

Concernant les demandes émanant du locataire, le délai de préavis relatif au congé peut être réduit à 1 mois en cas de logement situé sur les territoires en zones tendues, d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de la perte d'emploi, ou d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou pour une raison liée à l'état de santé du locataire, constaté par un certificat médical, ou pour le locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation adulte handicapé (AAH), ou pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement social conventionné.

Concernant les logements situés en zone tendue, depuis la loi Alur, tout locataire d'un logement situé dans cette zone, bénéficie d'un préavis réduit à un mois. (*Les zones tendues sont définies comme des zones où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande entraînant des difficultés d'accès au logement. Zones étant celles figurant en annexe du décret no 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants*). Le Tarn n'est pas concerné par cette mesure.

La loi 6/8/ a précisé les modalités d'application du congé prévu à l'article 15 : afin de lever toute ambiguïté, cette loi précise que ce délai réduit à 1 mois, s'applique désormais à tous les baux en cours, quelle que soit la date de signature du contrat de location et ce depuis le 8/8/15.

L'article 15 prévoit que pour l'ensemble des motifs de préavis réduits, le locataire doit préciser, dans sa lettre de congé, **le motif invoqué et le justifier**. Ainsi, toutes demandes de préavis réduits à 1 mois émanant du locataire doivent être motivées, et le justificatif fourni. A défaut, le délai de préavis est de trois mois.

La forme du congé est également précisée : lettre recommandée avec avis de réception, par huissier, ou remis en main propre contre récépissé.

Source : réponse ministérielle du n° 94869: JOAN du 21.3.17)

Réalisé le 7 avril 2017