

14 <sup>e</sup> législature		
<b>Question n° : 39135</b>	<b>de M. Jean-Yves Le Déaut (Socialiste, républicain et citoyen - Meurthe-et-Moselle)</b>	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé &gt;</b> Égalité des territoires et logement		<b>Ministère attributaire &gt;</b> Logement et égalité des territoires
<b>Rubrique &gt;</b> baux	<b>Tête d'analyse &gt;</b> baux d'habitation	<b>Analyse &gt;</b> résiliation. délais
Question publiée au JO le : <b>08/10/2013</b> page : <b>10493</b> Réponse publiée au JO le : <b>03/06/2014</b> page : <b>4580</b> Date de changement d'attribution : <b>03/04/2014</b> Date de signalement : <b>06/05/2014</b> Date de renouvellement : <b>18/03/2014</b>		

#### Texte de la question

M. Jean-Yves Le Déaut appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les délais de préavis lorsqu'un congé est donné par le locataire. Il lui cite le cas d'un habitant de sa circonscription, propriétaire de logements. L'une de ses locataires, une personne souffrant des jambes et âgée de plus de 60 ans, lui a fait parvenir une demande de congé réduite à un mois avec un certificat médical. Ce certificat médical spécifiait que l'état de santé de cette personne nécessitait un logement en rez-de-chaussée, ce qui justifiait ce délai de préavis réduit. Le logement occupé se situait en effet au 1<sup>er</sup> étage. Cette réduction a été contestée par le propriétaire. Ils sont donc passés devant la commission départementale de conciliation. En effet, le motif de la contestation s'appuyait sur le fait que la personne quittait un appartement situé au premier étage pour reprendre un appartement situé également au premier étage, ce qui ne correspond pas au motif évoqué dans le certificat médical fourni. La commission de conciliation a donné raison à la locataire, indiquant que le certificat médical ne devait pas spécifier nécessairement et en détails les raisons médicales. La simple fourniture d'un certificat médical associé à l'âge de la personne en lui seul suffirait. Il lui demande donc quelle est la valeur du certificat médical à fournir et sous quelles règles celui-ci peut conduire à réduire un délai de congé.

#### Texte de la réponse

L'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 fixe à trois mois le délai de préavis applicable au congé lorsqu'il émane du locataire. Ce délai peut toutefois être réduit à un mois 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 délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. Ce cas fait état d'une locataire demandant à bénéficier d'un délai de préavis réduit pour un motif médical et présente à l'appui de sa demande un certificat médical attestant ce motif. La seule présentation de ce certificat médical, associée à l'âge de la requérante, suffit à accorder le droit au délai de préavis réduit. En cas de contestation, la cour de cassation considère que le locataire doit apporter la preuve d'une incompatibilité entre le logement et son état de santé (Civ. 3<sup>e</sup> 29 janvier 2002 n° 00-18.664). Le juge judiciaire a, par ailleurs, admis comme justifiant la réduction du délai de préavis un certificat médical indiquant que l'état de santé du locataire justifie un changement de domicile (CA Versailles, 8<sup>e</sup> ch. D, 15 juin 1999). Enfin, le législateur, dans la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) adoptée le 24 mars 2014, a étendu le préavis réduit aux « personnes dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ». Le certificat médical est donc désormais un élément de preuve indispensable au bénéfice du préavis de congés réduit, la condition d'âge n'étant plus requise. De plus, toute demande de délai réduit qui ne serait pas motivée au moment de l'envoi de la lettre de congé, ou dont aucun motif ne serait

invoqué pour justifier cette demande, est désormais considérée comme nulle. Les modifications apportées par la loi ALUR n'ont vocation à s'appliquer qu'aux baux signés après son entrée en vigueur.