



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

BAIL D'HABITATION - CONGÉ DU LOCATAIRE

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 118, 1er septembre 2003

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

BAIL D'HABITATION - CONGÉ DU LOCATAIRE

Observations : Le litige soumis à la Cour de cassation, le 18 février 2003, opposant une locataire à son bailleur, était relatif à la durée du préavis à observer par la locataire donnant congé. Cette dernière, ayant perçu l'allocation du RMI, avait donné congé avec un délai de préavis réduit à un mois et réclamé le remboursement du dépôt de garantie. Le tribunal d'instance, devant lequel elle demanda également des dommages-intérêts, rejeta sa demande, considérant qu'elle ne pouvait bénéficier du préavis réduit à un mois, le versement de l'allocation étant antérieur de plusieurs mois à la délivrance du congé. La troisième chambre civile casse son jugement, affirmant « qu'en statuant ainsi, le tribunal, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas, a violé le texte susvisé(L. 6 juill. 1989, art. 15, I) ».

Durée du préavisRéduction à un mois pour les bénéficiaires du RMI.

[Cass. 3e civ., 18 févr. 2003, n° 01-13.303, n° 255, Mme Galtié épouse Mélodie c/ SA Gestrim, cassation, TI Nantes, 28 mars 2000.]

Observations :

La délimitation du champ d'application du préavis réduit à un mois au profit du locataire continue de susciter un contentieux abondant, dans lequel s'inscrit le présent arrêt du 18 février 2003. Cet arrêt se prononce sur une des hypothèses donnant lieu à un préavis réduit ajoutée à l'article 15, I, de la loi du 6 juillet 1989 : l'hypothèse concernant « *les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion* », introduite par une loi du 31 mai 1990. La question qui a été posée était de savoir comment il fallait entendre le terme de « bénéficiaires ». S'agissait-il des seules personnes percevant effectivement l'allocation du RMI au moment du congé, ainsi que l'avait jugé la cour de Toulouse (CA Toulouse, 19 mars 1996, Loyers et copr. 1997, n° 4, n° 99, obs. B. Vial-Pedroletti. Dans cette affaire, la cour de Toulouse avait refusé le bénéfice du délai réduit de préavis à une personne dont les ressources étaient équivalentes au RMI mais qui ne percevait pas l'allocation) ou plus récemment la cour de Rouen (CA Rouen, 18 juill. 2002, Loyers et copr. 2003, n° 2, n° 32, B. Vial-Pedroletti), ou bien les personnes « *entrant dans le dispositif RMI, qu'elles perçoivent ou non l'allocation* », ainsi que l'avait affirmé une réponse ministérielle, précisant que « *les personnes ne percevant pas l'allocation lorsqu'elles ont des ressources supérieures au plafond ne sont pas radiées du dispositif aussi longtemps*

qu'elles sont couvertes par un contrat d'insertion » (Rép. min. à QE n° 9388, Voisin, JO AN Q 20 avr. 1998, p. 2273).

C'est cette seconde interprétation que semble faire sienne la troisième chambre civile de la Cour de cassation. Cette dernière considère en effet que la loi n'exigeant pas la perception effective de l'allocation au moment du congé, ce serait ajouter à la loi que d'imposer une telle exigence. Faut-il que l'intéressé ait conclu un contrat d'insertion pour prétendre être bénéficiaire du RMI et que ce contrat soit toujours en vigueur ?

C'est en tout cas le présupposé sur lequel se fondait la réponse ministérielle. La Cour de cassation est néanmoins muette à cet égard. Il est permis de penser qu'elle pourrait considérer qu'une telle exigence conduirait également à ajouter à la loi, le versement de l'allocation n'étant pas subordonné à la conclusion du contrat et à son exécution. En effet, le RMI est accordé de plein droit pour trois mois à tout demandeur ayant au moins 25 ans, résidant sur le territoire français et ayant des ressources inférieures à un seuil retenu, le demandeur n'étant alors tenu que d'un engagement de définir un projet d'insertion, lequel doit être défini dans un contrat d'insertion signé avec une commission locale d'insertion (CLI) (v. J.-P. Chauchard, *Droit de la sécurité sociale*, LGDJ, 2e éd., 1998, n° 421). On observera cependant que, depuis une loi du 29 juillet 1992 ayant modifié la loi du 1er décembre 1988, le versement de l'allocation peut néanmoins être suspendu si ce contrat n'est pas établi dans les trois mois de la demande initiale du fait de l'intéressé et sans motif légitime ou encore lors d'une demande en renouvellement de l'allocation si la CLI est dans l'impossibilité de donner son avis du fait du demandeur et sans motif légitime invoqué par ce dernier, enfin lors de l'échéance du contrat si, dans les mêmes conditions, aucun contrat n'a été conclu ou renouvelé.

Les Hauts magistrats continuent ainsi à interpréter avec souplesse les cas d'application du délai réduit de préavis, contrairement à l'interprétation stricte qui en était prônée. Cette souplesse peut apparaître d'autant plus grande que le locataire n'a pas, dans son congé, à justifier du motif de celui-ci, même s'il invoque l'application du préavis réduit à un mois (Cass. 2e civ., 8 déc. 1999, Dr. & patr. 2000, n° 83, chr. n° 2587, nos obs., Rev. loyers 2000, p. 168, P. Mendak).