



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

BAIL D'HABITATION

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 83, 1er juin 2000

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

BAIL D'HABITATION

Observations : La locataire d'un appartement avait délivré au bailleur un congé avec un préavis d'un mois, le 17 janvier 1994, par crainte de la suppression de son poste. Elle fut licenciée le 11 juillet 1995. Le bailleur l'assigna en justice en condamnation au paiement d'une somme correspondant à un préavis de trois mois. Sa demande fut rejetée par le tribunal d'instance du 11ème arrondissement de Paris dont le jugement est cassé par un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 21 juillet 1999 visant l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction antérieure à la loi du 21 juillet 1994.

La crainte de perdre un emploi ne permet pas de bénéficier d'un délai de préavis réduit à un mois.

[Cass. 3ème civ., 21 juillet 1999, n B 97-21.043, n 1361 P + F, Office public d'aménagement et de construction de Paris c/ Barreira, cassation, TI Paris, 11ème arr., 1er juillet 1997]

Observations :

L'arrêt rendu par la Cour de cassation, le 21 juillet 1999, en ce qu'il vise les dispositions de l'article 15 dans leur rédaction antérieure à la loi du 21 juillet 1994 pour refuser de considérer que la crainte de perdre son poste constitue une perte d'emploi justifiant un délai de préavis réduit à un mois, nous plonge dans une certaine perplexité.

En effet, dans sa rédaction originale, l'article 15-I, alinéa 2 de la loi de 1989 visait déjà la mutation ou perte d'emploi, la loi de 1994 (art. 14-III) ayant seulement remplacé les mots « ou de perte d'emploi » par les mots « de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ».

Ainsi serait-il très surprenant d'appliquer, en vertu des nouvelles dispositions de l'article 15-I, alinéa 2, une solution différente de celle posée par le présent arrêt et d'admettre que le risque d'une perte d'emploi à la date de la délivrance du congé suffit à faire bénéficier le locataire d'un préavis réduit, dès lors que ce risque se matérialise même longtemps après par une perte d'emploi effective. Celle-ci était intervenue en l'occurrence près de dix-huit mois après la date du congé. La jurisprudence de la troisième chambre civile est à suivre cependant compte tenu du visa contenu dans le présent arrêt.