



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

Zone tendue, préavis réduit et lettre de congé

Dans certaines zones «tendues», où l'offre de logements est inférieure à la demande, un propriétaire peut relouer son studio vide en moins de douze jours, et même parfois six, selon la Fnaim. C'est la raison pour laquelle la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) y a réduit le délai de préavis du locataire (période qui sépare son congé de son départ) de trois mois à un mois (article 5).

Mais la lettre de congé est soumise à un formalisme strict : la loi du 6 juillet 1989 (article 15), que la loi Alur a modifiée, dit que le locataire doit «préciser le motif invoqué, et le justifier». Pour certains juristes, cela signifie qu'il doit non seulement invoquer l'un de ces deux textes précis, mais aussi fournir un décret du 10 mai 2013 qui prouve que sa commune est en zone tendue. Sinon, «le délai de préavis... est de trois mois». Ce formalisme a été abandonné par la Cour de cassation, dans les circonstances suivantes.

Le 14 janvier 2021, M<sup>lle</sup> X, locataire d'un studio au Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne), donne son congé à sa bailleresse, une SCI. Dans sa lettre, elle revendique le bénéfice du préavis d'un mois, en invoquant «la loi Alur», sans en préciser l'article, et un motif erroné («rapprochement professionnel», au lieu de «zone tendue»). La gérante le lui refuse, au motif... qu'elle ne «justifie pas son rapprochement professionnel». Elle conserve ses deux mois de loyer.

M<sup>lle</sup> X l'assigne devant le tribunal de proximité de Villejuif. Celui-ci constate que le refus est «mal fondé», et juge que

la simple référence à «la loi Alur» permettait d'obtenir le congé réduit. Il précise que la SCI, propriétaire de «plusieurs logements» dans la commune, «ne peut ignorer qu'elle se situe en zone tendue». Considérant qu'elle a fait preuve de mauvaise foi, ce qui a causé à la locataire «un préjudice financier» puisqu'elle a dû régler «un double loyer», il la condamne à lui payer 500 euros de dommages et intérêts, en plus du remboursement des loyers (1404 euros).

La SCI s'exécute, mais saisit la Cour de cassation, en soutenant que le tribunal a violé la loi. A la surprise générale – et bien que l'avocat général ait demandé la censure du jugement – la Cour de cassation rejette son pourvoi, le 11 janvier 2024. Elle juge que «le fait pour le locataire de mentionner l'adresse» du bien situé en zone tendue «et de revendiquer le bénéfice d'un préavis réduit au visa des dispositions de la loi Alur suffit à préciser et à justifier le motif invoqué».

Or, constate-t-elle, c'est ce que faisait la lettre de congé de M<sup>lle</sup> X. Par conséquent, «le tribunal en a exactement déduit» que le délai de préavis applicable était d'un mois. Le locataire censé bénéficier d'un congé réduit ne saurait donc en être privé parce qu'il ne maîtrise pas le droit. ■

LA MENTION DE L'ADRESSE SUFFIT À JUSTIFIER LE MOTIF INVOQUÉ

MATCH GROUP

IDE

ntres sur ins la cote

le désamour en Bourse. ue année, la croissance est s forte, alors que la concurrence est de plus en plus vive et nie. D'après Bpifrance, on pterait 8 000 sites de rencontres le monde dont 2 000 en ce. Et, surtout, la base d'utilisateurs payants est en baisse % en 2023). Le groupe parvient à maintenir ses bons résultats par hausse de ses abonnements. La ie a introduit de nouveaux tarifs dont un très élitiste à près de dollars (459 euros) par mois Etats-Unis.

jeunes moins accros

qui préoccupe Match et ses concurrents est l'arrivée d'une nouvelle génération qui semble beaucoup moins accro à cette pratique. Pour le magazine Wired, s à la pointe sur les tendances, génération Z (les 15-25 ans) ne lit plus entendre parler de ces amis déshumanisantes et rêve n retour au romantisme. Une de de novembre 2023 menée près d'étudiants américains le site Axios montre que près 80 % d'entre eux n'utilisent is ce genre d'applications. Est-ce la fin de l'industrialisation de la vie amoureuse ? Du just fuck» fustigé par Daniel Coen qui collerait à notre société tu «just-in-time» ? Tant qu'il y aura de la solitude, les marchands de rencontres pourront prospérer. Mais il leur faudra affiner leurs pratiques. ■

ÉDITION 2024

- ▶ GÉOPOLITIQUE
▶ ENVIRONNEMENT
▶ ÉCONOMIE

mais
rou
éca
300
ton
ou
ga
ch
D.
e
g
3

aux

cher

le demander,
s Action Loge
ier certaines
es prêts à taux
nt être adaptés
le baisse, mais
t, dans leur
eu enclines à
que les parti-
très réticents

st – un peu –
e en place plu-
dit de durées
en conservant
stante, cela
ent de réduire
lit, mais aussi
, plaide Cécile
our ceux qui
plusieurs cré-
ation, il peut
procéder à un
réduits au mo-
tent.

arché du cré-
nisme douce-
que deux ans
nditions d'ac-
durcies, on a
isme chez les
e M<sup>me</sup> Roque-
gain d'intérêt
font des cal-
r savoir com-
ruter. Après,
a concrétisa-
ne Arnould.

professionnels,
ificative des
r permettra
«Je ne crois
sur des ba-
er par là»,
x, cofonda-
mis. Pour le
odeste. «Les
ciation à la
particulière-
024, ce que
quotidien en
c des offres
en dessous
re Chapon,

JOËL MORIO