



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 39098

Texte de la question

M. Gilbert Le Bris attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur la réglementation applicable en matière de préavis telles qu'elles sont prévues dans les contrats de bail conclus par les étudiants. En effet, en règle générale, les contrats de bail fixent un délai de préavis de trois mois minimum. Or, en ce qui concerne les étudiants, cette règle est particulièrement contraignante, dans la mesure où ceux-ci, bien souvent, ne savent s'ils devront l'année suivante garder leur logement ou, dans l'hypothèse d'un changement d'établissement, louer un autre appartement. Ainsi, dans ce dernier cas, outre qu'ils doivent payer le loyer de leur ancien logement durant le délai de préavis de trois mois, ils sont également contraints de payer le loyer et la caution du second logement dont la recherche doit être souvent effectuée dans les plus brefs délais dans certaines villes universitaires. Les étudiants, dont les revenus sont souvent modestes, doivent alors engager des frais importants, ce qui suscite pour nombre d'entre eux de réelles difficultés. Il lui demande, en conséquence, de bien vouloir lui faire savoir s'il envisage de modifier la réglementation des dispositions des contrats de bail relatives au préavis, de sorte que celui-ci puisse être ramené à un mois dans le cas particulier des étudiants.

Texte de la réponse

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 fixe, notamment, les règles de forme et de délais applicables au congé, que celui-ci émane du bailleur ou du locataire. Aux termes de cette loi, le locataire dispose de la possibilité de donner congé à son bailleur à tout moment pendant le cours du bail ou à l'expiration de ce dernier sous réserve de respecter un délai de préavis de trois mois. Ce délai correspond au temps nécessaire au locataire et au bailleur pour s'organiser et éventuellement au bailleur pour remettre son logement en location. Toutefois, la loi ouvre la possibilité au locataire, à titre exceptionnel, de donner congé moyennant un préavis réduit à un mois dans les cas suivants, limitativement énumérés à l'article 15 ; lorsque le locataire bénéficie du RMI ou lorsqu'il est âgé de plus de 60 ans et que son état de santé justifie un changement de domicile ou en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. A cela s'ajoute la possibilité donnée au locataire, par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, de bénéficier d'un préavis également réduit lorsqu'il quitte un logement conventionné pour un autre logement conventionné. L'extension de ce délai de préavis réduit à d'autres situations, telles celles des étudiants, qui touche à l'équilibre de la loi régissant les rapports locatifs, ne pourrait par conséquent être envisagée que dans le cadre d'une concertation préalable au sein de la commission nationale de concertation qui regroupe des représentants des bailleurs, des gestionnaires et des locataires. En effet, l'augmentation du nombre de cas de dérogations remettrait en cause l'équilibre du texte régissant les rapports locatifs qui prévoit un délai de six mois lorsque le congé est délivré par le propriétaire. Par ailleurs, la diversité de statut des logements occupés par des étudiants (logements du parc privé loués ou sous-loués nus ou meublés, logements du parc HLM loués ou sous-loués nus ou meublés, résidences sociales, cités universitaires) ne permet pas de définir des règles uniformes en matière de préavis et de dépôt de garantie pouvant s'appliquer dans toutes les situations mettant en rapport des étudiants et des bailleurs.

Données clés

Auteur : [M. Gilbert Le Bris](#)

Circonscription : Finistère (8^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39098

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 décembre 1999, page 7239

Réponse publiée le : 7 février 2000, page 910