



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 59619

Texte de la question

M. Philippe Houillon attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur l'application de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989 concernant les baux d'habitation, aux termes duquel le congé donné par le locataire doit impérativement être adressé au propriétaire avec un préavis de trois mois. Il est prévu par ailleurs que le locataire peut réduire ce délai en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, lorsque le locataire retrouve un emploi après avoir été licencié ou lorsqu'il bénéficie du RMI. Le législateur a énuméré ces cas pour justifier de l'urgence qu'a le locataire de déménager. Il est en conséquence extrêmement suprenant de ne pas appliquer cette disposition à un étudiant qui, par exemple, dans le cadre d'un stage obligatoire, est muté dans une université éloignée de son domicile, et ce d'autant plus que ce stage débouche sur un contrat de travail. Il demande en conséquence si, dans ce cas relativement courant, l'article 15-1 ne pourrait pas recevoir application.

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. Cette durée a été instaurée pour permettre au propriétaire de disposer d'un délai raisonnable pour trouver un nouveau locataire et limiter ainsi la vacance du logement. Toutefois, la loi ouvre la possibilité au locataire, à titre exceptionnel, de donner congé moyennant un préavis réduit à un mois dans certaines situations, limitativement énumérés à l'article 15. C'est le cas lorsque le locataire bénéficie du RMI ou lorsqu'il est âgé de plus de soixante ans et que son état de santé justifie un changement de domicile, ou encore 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. Dans le souci de conserver une règle claire et d'application générale et d'éviter la multiplication de situations dérogatoires qui pourraient remettre en cause le principe d'équilibre des relations entre bailleurs et locataires posé par la loi, il est apparu nécessaire jusqu'à présent de limiter le nombre de cas d'ouverture d'un délai de préavis réduit. Dès lors, l'extension de ce délai de préavis réduit à d'autres situations, telle celle 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. Cependant, le Gouvernement est tout particulièrement sensible aux difficultés financières rencontrées par certains locataires contraints pour des raisons diverses, comme celles évoquées par l'honorable parlementaire, à changer de domicile. C'est pourquoi, le secrétaire d'Etat au logement envisage de saisir la Commission nationale de concertation, afin de recueillir l'avis des représentants des

locataires et des propriétaires sur l'opportunité d'étendre les cas susceptibles de permettre une réduction du délai de préavis des locataires. Enfin, il convient de noter que d'ores et déjà, afin de faciliter l'accès au logement de ces jeunes, la convention du 3 août 1998, qui a fait l'objet d'un avenant signé le 7 mars 2001 par le secrétaire d'Etat au logement, met à leur disposition les aides du 1 % logement grâce au dispositif du LOCA-PASS. Cette aide peut consister soit en une avance LOCA-PASS permettant le financement du dépôt de garantie à l'entrée dans les lieux du locataire, soit en une garantie LOCA-PASS correspondant à l'engagement, pendant une durée de trois ans à compter de l'entrée dans les lieux, d'assurer au bailleur le paiement du loyer et des charges locatives en cas d'impayé du locataire.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Houillon](#)

Circonscription : Val-d'Oise (1^{re} circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 59619

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 avril 2001, page 1911

Réponse publiée le : 30 juillet 2001, page 4420