



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### baux d'habitation

Question écrite n° 39834

#### Texte de la question

M. Yves Deniaud attire l'attention de Mme la ministre du logement sur la situation des étudiants locataires de leur logement. Dans le cadre de leur parcours de formation, il arrive que des étudiants doivent quitter brutalement leur logement pour poursuivre leur cursus dans une autre ville. C'est le cas notamment lorsqu'ils réussissent un examen d'entrée à une école d'ingénieurs. Actuellement, le droit commun leur est applicable, soit un préavis de trois mois. Or cette population ne peut supporter financièrement le paiement de deux loyers simultanés pendant ces trois mois. Si, dans certains cas, le préavis peut être réduit à un mois, cela n'est pas possible à l'heure actuelle en cas de changement d'université en cours d'année, ou en cas de stage dans une autre ville. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui préciser dans quelle mesure un assouplissement de cette législation, soumis à des conditions précises, pourrait être étudié.

#### Texte de la réponse

L'article 15-1, alinéa 2, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que la durée du préavis lorsqu'un locataire donne congé est fixée à trois mois. Cette durée a été instaurée pour permettre au propriétaire de disposer d'un délai raisonnable pour rechercher un nouveau locataire et limiter ainsi la vacance du logement. Toutefois, dans un nombre limité de cas expressément prévus par la loi, ce délai peut être réduit à un mois pour tenir compte d'événements imprévus ou de situations particulières : lors de l'obtention d'un premier emploi, d'une mutation, d'une perte d'emploi ou d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, lorsque le locataire est âgé de plus de soixante ans et que son état de santé justifie un changement de domicile et enfin lorsque le locataire perçoit le revenu minimum d'insertion (RMI). Dans le souci de conserver une règle claire et d'application générale, il n'est pas envisagé d'étendre le délai de préavis réduit à d'autres cas que ceux actuellement prévus afin 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. Dans le cas d'une location meublée, la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale et par la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, a inséré dans le code de la construction et de l'habitation (CCH, art. L. 632-1 à L. 632-3) des règles régissant les rapports des locataires avec les bailleurs de meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires. Il est ainsi prévu que le bail doit être consenti pour une durée minimale d'un an dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire et celui-ci peut le résilier à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois. Cependant, en cas de location à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois et, dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue à l'article L. 632-1 du CCH est inapplicable.

#### Données clés

**Auteur :** [M. Yves Deniaud](#)

**Circonscription :** Orne (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 39834

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Logement

**Ministère attributaire** : Logement

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 20 janvier 2009, page 458

**Réponse publiée le** : 9 juin 2009, page 5649