



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 63575

Texte de la question

Mme Béatrice Pavy attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'article 1778 du code civil relatif au délai de préavis. En effet, cet article prévoit que le délai puisse être diminué et porté à un mois uniquement dans les cas d'obtention d'un premier emploi, d'une mutation professionnelle ou d'une perte d'emploi. Cette réduction de préavis concerne rarement les étudiants. Or, lorsqu'un étudiant change d'établissement et donc de ville, l'article précité ne s'applique pas. Par ailleurs, à la rentrée scolaire, dans les grandes villes, lorsqu'il est difficile de trouver un logement, de nombreuses familles sont contraintes de signer un bail dans l'attente de trouver un autre logement mieux ou moins cher. Aussi, elle lui demande s'il envisage de modifier la législation en vigueur et de l'assouplir en faveur de la population étudiante.

Texte de la réponse

Pour les logements loués vides, 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. Dans le souci de conserver une règle claire et d'application générale, il convient de demeurer prudent quant à une nouvelle extension du délai de préavis réduit à d'autres cas que ceux actuellement prévus, afin d'éviter la multiplication de situations dérogatoires et remettre en cause le principe d'équilibre des relations entre bailleurs et locataires, posé par la loi. En tout état de cause, un sujet de cette nature devrait faire l'objet d'un débat au sein de la commission nationale de concertation qui réunit des représentants de propriétaires, de locataires et de gestionnaires. S'agissant des locaux loués meublés, les articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ont instauré un dispositif de protection minimale des locataires de logements meublés, aux termes duquel tout bailleur de meublé doit procéder à l'établissement d'un bail écrit d'une durée minimale d'un an, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, étant précisé que lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Quant au délai de préavis, le locataire peut résilier à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois.

Données clés

Auteur : [Mme Béatrice Pavy](#)

Circonscription : Sarthe (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63575

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 novembre 2009, page 10793

Réponse publiée le : 4 mai 2010, page 5084