



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 14888

Texte de la question

Mme Sandrine Doucet attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la question de la résiliation des baux. Alors que le logement fait partie des priorités du Gouvernement et que de nombreux efforts sont faits dans ce domaine, afin que le maximum de nos concitoyens puissent habiter dans un logement décent, plusieurs difficultés, pourtant simples à résoudre, font encore obstacle. Ainsi, des logements gérés ou appartenant à des bailleurs sociaux sont vides, du fait qu'un locataire soit parti avant le terme de son bail. Mais, ils ne peuvent être habités avant la fin de la période de préavis, ce qui repousse l'attribution de ces logements, alors même que de nombreuses personnes sont en attente. Ne serait-il pas, dans ces conditions, utile d'introduire une disposition légale permettant un accord de gré à gré entre locataires et bailleurs, dans le but de fluidifier les transitions, sans que cela ne bloque l'accès aux logements, ou n'oblige le locataire partant à assumer la charge de mois de loyer, alors même qu'il n'occupe plus le domicile de départ. Elle souhaite savoir comment le ministère de l'égalité du territoire et du logement entend s'emparer de cette question. Elle la remercie de bien vouloir la tenir informée des suites données à ce dossier.

Texte de la réponse

Un locataire du parc social peut donner congé à tout moment en respectant les conditions de forme et les règles de préavis prescrites par l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui détermine les conditions dans lesquelles le congé du locataire peut être donné au bailleur. Ce délai de préavis, normalement d'une durée de trois mois, est réduit à un mois dans un certain nombre de cas tels que notamment la perte d'emploi, la mutation, l'obtention d'un premier emploi ou l'état de santé du locataire de plus de soixante ans. A ces exceptions au délai de droit commun s'ajoutent d'autres cas spécifiques au logement social et destinés à renforcer la mobilité sociale. C'est ainsi, aux termes de l'article L. 442-6-3 du code de la construction et de l'habitation, que le préavis est réduit à un mois lorsque le locataire quitte un logement HLM pour emménager dans un autre logement appartenant au même bailleur et à deux mois si le nouveau logement appartient à un autre bailleur. Par ailleurs, la législation n'interdit pas au bailleur et au locataire des accords de gré à gré, qui permettent de réduire le délai de préavis et donc de faciliter l'attribution plus rapide du logement à un nouveau locataire. En effet, l'article 15 de loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, applicable au parc social sur ce point, dispose que pendant le délai de préavis : « le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur ». Dans le cadre du projet de loi sur le logement actuellement en cours de préparation, une large réflexion est menée sur l'amélioration des rapports bailleurs-locataires. Aussi, les points soulevés touchant aux conditions de congés et de préavis des locataires, feront nécessairement l'objet d'un examen attentif en vue de leur amélioration.

Données clés

Auteur : [Mme Sandrine Doucet](#)

Circonscription : Gironde (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14888

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 2 avril 2013

Question publiée au JO le : [1er janvier 2013](#), page 35

Réponse publiée au JO le : [16 avril 2013](#), page 4192