



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Fin bail de location : difficultés à trouver un logement durant le confinement

Question écrite n° 29549

Texte de la question

M. Laurent Garcia attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur la situation délicate des locataires qui ont reçu de leur propriétaire un préavis de fin de bail peu de temps avant la date du confinement. La loi prévoit certes un préavis de six mois permettant au locataire de trouver un autre logement, mais le confinement qui a été instauré mi-mars 2020 a rendu impossible tout déplacement et donc toute recherche d'appartement. En l'absence d'un accord amiable avec la propriétaire afin que le préavis soit prolongé du nombre de mois de confinement, les locataires se retrouvent souvent démunis et soucieux de pouvoir trouver un nouveau logement dans les délais impartis. Cette situation est d'autant plus difficile à vivre pour des personnes à revenus modestes et âgées, qui ont besoin de temps pour pouvoir s'organiser dans les meilleures conditions et sans se mettre en difficulté. Il lui demande en conséquence si le Gouvernement envisage des mesures spécifiques pour sensibiliser les propriétaires à essayer de trouver, en cette période exceptionnelle et dans la mesure du possible, un accord amiable avec leur locataire, ce qui permettrait à la commission de conciliation de pouvoir intervenir.

Texte de la réponse

Le bailleur peut donner un congé à son locataire dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Le congé doit être justifié soit par la décision du bailleur de vendre le logement ou de le reprendre pour lui-même ou pour un proche soit par un motif légitime et sérieux. Le délai de préavis du congé est de six mois au moins avant le terme du bail lorsque le logement est loué vide ou de trois mois au moins lorsque le logement est loué meublé. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de sa réception par le locataire. Lorsque le préavis de congé aurait dû être notifié au plus tard pendant la période juridiquement protégée, s'étendant du 12 mars 2020 au 23 juin à minuit, prévue à l'article 1er de l'ordonnance n° 2020-306 du 23 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, le bailleur dispose d'un délai supplémentaire de deux mois au terme de cette période pour effectuer cette formalité. Toutefois, cette prorogation prévue par l'article 5 de la même ordonnance n'a pas pour effet de réduire le délai de protection de six mois ou de trois mois dont dispose le locataire pour libérer le logement. Ainsi, la durée de préavis est conservée afin de permettre au locataire de prendre ses dispositions pour trouver un nouveau logement. Par ailleurs, la période qui s'étend entre le terme contractuel du contrat et la reprise effective du logement peut être considérée comme une prorogation temporaire du contrat. Durant la période de crise sanitaire liée à l'épidémie du Covid-19, certains locataires ont pu être confrontés à des difficultés pour procéder à la libération du logement, trois ou six mois après notification du congé dûment délivré par le bailleur, en raison notamment des dispositions de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie du Covid-19. Dans ce cas, les parties ont la possibilité, au terme du contrat de location, de conclure une convention d'occupation précaire pour une durée brève et déterminée afin de pallier cette situation.

et permettre à l'ancien locataire de continuer à occuper le logement. Il est de l'intérêt des deux parties de trouver une solution amiable durant cette période. Afin de privilégier cette voie, des mesures d'information du public ont été mises en place par le Gouvernement avec l'appui de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL). La possibilité de conclure ou non une convention d'occupation précaire relevant de la liberté contractuelle, les commissions départementales de conciliation, compétentes sur les litiges portant sur les baux relevant du champ de la loi du 6 juillet 1989 précitée, ne peuvent pas connaître les litiges portant sur le refus de l'une des parties d'exercer cette liberté. Toutefois, le locataire ou le bailleur a la possibilité de saisir gratuitement le conciliateur de justice, lequel pourrait rechercher une solution amiable à leurs différends.

Données clés

Auteur : [M. Laurent Garcia](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (2^e circonscription) - Mouvement Démocrate et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29549

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [19 mai 2020](#), page 3492

Réponse publiée au JO le : [20 octobre 2020](#), page 7330