

16ème législature

Question N° : 4146	De M. Jean-Pierre Taite (Les Républicains - Loire)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >baux	Tête d'analyse >Modification du préavis de location pour les étudiants en stage obligatoire	Analyse > Modification du préavis de location pour les étudiants en stage obligatoire.
Question publiée au JO le : 20/12/2022 Réponse publiée au JO le : 24/01/2023 page : 745		

Texte de la question

M. Jean-Pierre Taite attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur une iniquité de traitement dans l'application des préavis de location. Dans le cadre d'une location nue, le préavis est de 3 mois, sauf exception (attribution d'un logement social, RSA, AAH, etc.). Parmi ces exceptions, il y a l'obtention d'un premier emploi ou une mutation professionnelle. Une catégorie est malheureusement oubliée : les étudiants qui, dans le cadre de leurs études, doivent faire un stage obligatoire de plusieurs mois pour valider leur cursus. Tous n'ont pas contracté de bail étudiant, tablant sur des études de plus de 9 mois dans le même établissement universitaire. Ils n'ont cependant pas d'autres choix que de quitter leur logement si le stage obligatoire doit se faire ailleurs. Au vu des difficultés financières des étudiants, imposer un délai de 3 mois de préavis est souvent une contrainte financière dure à supporter. C'est pourquoi il lui demande s'il est envisageable de prendre en considération ce cas précis comme une des exceptions et de ramener à un mois le délai de préavis, sur justificatif, à tous les étudiants obligés de déménager dans le cadre de leurs études, au même titre qu'un premier emploi ou une mutation professionnelle.

Texte de la réponse

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR » a modifié l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour ce qui est des délais de préavis. Lorsqu'il émane d'un locataire, le délai de préavis applicable au congé pour une location « nue », qui est normalement de 3 mois, est réduit à un mois en zone tendue, mais aussi dans différentes situations particulières dont, notamment, les cas d'obtention d'un premier emploi, lorsque le locataire a obtenu un logement social ou lorsque le locataire bénéficie du revenu de solidarité active. Par ailleurs, afin de pouvoir proposer une offre de logements adaptés aux besoins spécifiques de certaines populations (étudiants, jeunes actifs), la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a créé un nouveau bail dit « bail mobilité » aux articles 25-12 à 25-18 de la loi du 6 juillet 1989. Ce bail est défini comme un contrat de location de courte durée d'un logement meublé à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible. L'article 25-15 prévoit que le



locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un préavis d'un mois. Enfin, la loi « ALUR » a encadré la location de logement meublé en insérant un titre Ier bis spécifique concernant les rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale dans la loi du 6 juillet 1989. Le contrat de location est conclu pour une durée d'au moins un an mais le délai peut être réduit à neuf mois pour un étudiant. L'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 précise que le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois. In fine les cas dans lesquels un étudiant ne bénéficie pas déjà d'un préavis d'un mois sont donc réduits, et d'autres outils existent pour s'adapter aux situations particulières. des étudiants Le Gouvernement n'envisage donc pas à ce stade de modifier les conditions relatives au délai de préavis pour le bail d'une location nue classique.