



Préavis de résiliation de bail

Par **danyboy**, le **22/01/2015 à 16:28**

Bonjour,
Je loue un studio nu à une personne qui est étudiante avec un bail de 3 ans. Celle-ci vient de résilier avant son terme le bail car elle part faire un stage d'études de 6 mois à l'étranger.
Suis-je en droit de faire courir un préavis de résiliation de 3 mois ?
Le studio étant situé dans une commune de plus de 50000 habitants (Lille) suis-je tenu d'appliquer les nouvelles règles de préavis réduit pour les zones dites "tendues" prévues par la loi Alur alors que mon bail a été signé avant cette loi ?
Merci d'avance.

Par **Lag0**, le **22/01/2015 à 16:38**

[citation]les nouvelles règles de préavis réduit pour les zones dites "tendues" prévues par la loi Alur alors que mon bail a été signé avant cette loi ? [/citation]
Bonjour,
Les modifications apportées par la loi ALUR à l'article 15 de la loi 89-462 ne concernent pas les baux signés ou reconduits avant son entrée en vigueur.
Donc si votre bail a été signé avant mars 2014 et n'a pas été reconduit après cette date, c'est l'ancien article 15 qui s'applique.
[citation]Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active.[/citation]

Par **aliren27**, le **23/01/2015 à 07:06**

Bonjour Lag0
Je reviens sur cette "histoire" d'application de la loi Alur sur les baux renouvelés après la parution.
Préavis réduit :
(Bail d'habitation conclu avant le 27 mars 2014 ou reconduit tacitement après cette date)
Obtention d'un premier emploi
Mutation
Perte d'emploi
Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
Locataire âgé de plus de 60 ans de santé fragile
Bénéficiaire du RSA
Après la loi ALUR
(Bail d'habitation conclu à compter du 27 mars 2014)
Obtention d'un premier emploi
Mutation
Perte d'emploi
Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
Etat de santé, constaté par un certificat médical, justifiant un changement de domicile (sans condition d'âge)
Bénéficiaire du RSA ou de l'allocation adulte handicapée
Locataire en zones d'encadrement des loyers (décret à paraître fixant la liste des communes concernées)
Locataire attributaire d'un logement social
donc un bail signé en avril 2011 et renouvelé en avril 2014 reste soumis à l'ancienne version de la loi et non à la nouvelle comme il a été dit.
Source : ADIL 34 confirmé par deux avocats de mon entourage.
Cordialement

Par **Lag0**, le **23/01/2015 à 07:32**

Bonjour aliren27,
La reconduction du bail et à fortiori son renouvellement (qui sont 2 choses différentes), ont l'effet d'un nouveau bail. A ce titre, les articles de la loi ALUR qui ne s'appliquent qu'aux nouveaux baux devraient bien être à prendre en compte.
En réalité, rien n'est encore tranché, ni dans un sens, ni dans l'autre.
Voilà, par exemple, l'avis d'un avocat spécialisé :
[citation]Il faut donc ici relever que les dispositions relatives aux congés et à la clause résolutoire (respectivement articles 15 et 24 de la loi du 6 juillet 1989), n'étant pas visées parmi les dispositions d'application immédiate, il semblerait qu'elles ne soient pas applicables aux baux en cours. Cette interprétation est toutefois fortement discutée en doctrine, ce qui doit amener les professionnels à rester prudents dans les conseils délivrés pour la rédaction des congés notamment. [/citation]
En fait, l'esprit de la loi est bien que ces articles s'appliquent aux baux renouvelés après l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Mais c'est le conseil constitutionnel qui semble trouver à y redire. Les choses ne sont pas encore clarifiées. Votre ADIL dispose donc d'une boule de cristal...

Par **danyboy**, le **23/01/2015 à 10:14**

Merci à tous pour vos réponses et la finesse de vos analyses. J'en déduis que pour terminer ses études, un étudiant qui est dans l'obligation de faire un stage de six mois à l'étranger, ne peut réduire la durée du préavis du bail qu'il résilie, sauf bien sûr à trouver un accord avec le bailleur.