Tout savoir sur le préavis du bail étudiant + Modèle gratuit

Description

Le préavis du bail étudiant est le même que pour tous les autres baux. (Bail étudiant, bail meublé, bail vide).

L'étudiant ne dispose pas d'un statut particulier donnant droit à une réduction du délai de préavis de bail .Dès lors, un étudiant qui conclut un contrat de bail non meublé dispose d'un préavis de 3 mois. En revanche, s'il conclut un contrat de location meublée classique ou un bail étudiant de 9 mois, son délai de préavis est d'un mois.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle de bail meublé

Quel est le préavis d'un bail étudiant ?

Le bail étudiant est très souvent confondu avec le bail d'habitation meublée classique. En effet, le bail étudiant est en réalité un bail d'habitation meublée spécial.

Si les régimes applicables à ces deux types de baux sont **assez similaires**, il existe tout de même des différences notables entre les deux. Le bail étudiant a une durée de **9 mois** correspondant à une année universitaire, tandis que celui de location meublée classique a une durée d'un **an minimum.**

Le préavis d'un bail d'habitation meublée étant **fixé à un mois**, on a très souvent tendance à penser que les étudiants ont, par défaut, droit à un préavis réduit à un mois.

Or, le délai de préavis **dépendra du type de bail** que le locataire étudiant a signé:

- Le préavis sera d'**un mois** pour le bail étudiant de 9 mois et le bail meublé;
- Mais sera de **3 mois** pour un bail de location vide.

© 2023 LEGALPLACE SAS

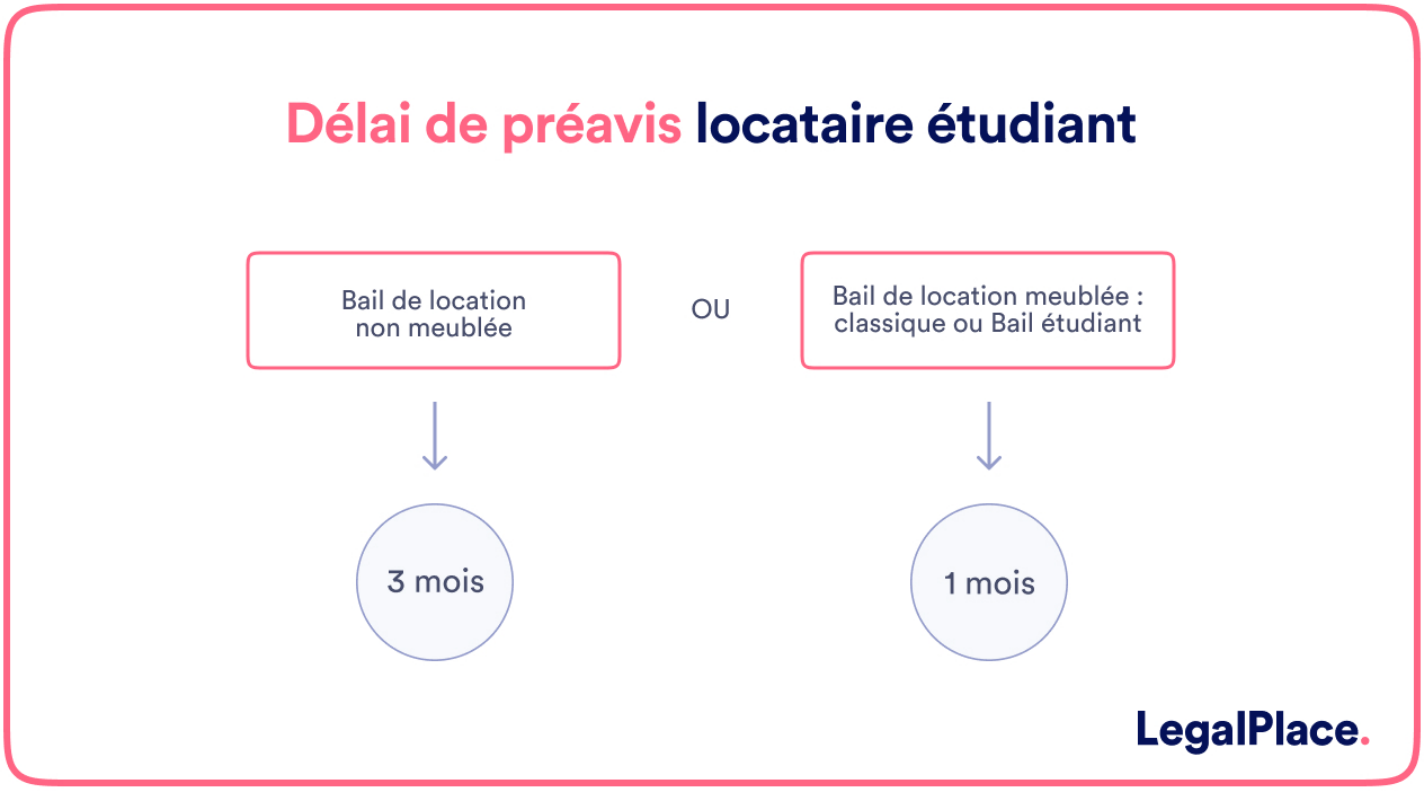
En effet, même si les étudiants privilégient la location meublée notamment en raison de son aspect clé en main avantageux, il s'agit d'une idée reçue puisque rien n'empêche un étudiant d'opter pour **un bail de location non meublée**.

En réalité, afin de résilier un bail étudiant dans les règles, il est indispensable d'envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire du logement ou de remettre le courrier en mains propres contre récépissé.

Grâce à ce préavis, le propriétaire a l'assurance de disposer du temps nécessaire afin de trouver un nouveau locataire. Il n'aura donc pas à souffrir d'une période pendant laquelle le logement serait inhabité.

A noter: la loi Alur a réduit la durée du préavis des locations meublées à un mois pour le locataire et trois mois pour le bailleur. En outre, le locataire peut résilier à tout moment tandis que le bailleur doit attendre la fin du bail.

Pour résumer, voici les d**élai de préavis** pour le locataire étudiant en fonction du bail conclu :



Quel est la durée du préavis du bail étudiant en

© 2023 LEGALPLACE SAS

fonction de la personne à l'initiative de la résiliation?

Le locataire peut quitter le logement de manière anticipée à n'importe quel moment du bail mais doit respecter un **délai de préavis**.

Quant au bailleur, dans une logique de protection du locataire, il ne peut mettre fin au bail que dans **quelques cas très précis** et pas avant la date d'échéance du bail. Il doit également respecter un délai de préavis.

Le préavis dans le cas d'une résiliation à l'initiative du locataire

Quel que soit le type de bail conclu par un locataire étudiant, ce dernier doit notifier son congé au bailleur selon les modalités énoncées plus haut dans l'article.

Le délai de préavis que doit respecter le locataire étudiant varie selon le type de bail qu'il a conclu:

- **Pour un logement vide**: le préavis sera de **3 mois** (et 1 mois si le logement est en zone tendue, si le locataire étudiant doit déménager car il a trouvé son 1er emploi ou s'il justifie d'un problème de santé par un certificat médical) ;
- **Pour un logement meublé:** le préavis sera **d'un mois;**
- **Pour un bail étudiant de 9 mois** : le préavis sera également **d'un mois.**

Le locataire peut ensuite quitter son logement durant le préavis mais sera tenu du **paiement du loyer et des charges** jusqu'à la fin de celui-ci. Le locataire et le bailleur peuvent convenir de l'inverse si un autre locataire entre dans le logement avant la fin du préavis.

Attention : toute clause du contrat de bail indiquant que « tout mois commencé est dû », obligeant un locataire à régler le loyer du mois entier même si son préavis s'est terminé à la moitié, est illégale.

Le préavis dans le cas d'une résiliation à l'initiative du bailleur

Le bailleur ne peut résilier le bail qu'à **l'échéance** de ce dernier pour les 3 cas suivants seulement :

- Il souhaite **occuper lui même le logement** ou loger son conjoint, ses ascendants et/ou ses descendants;
- Il souhaite **vendre son logement**;
- Il dispose d'un **motif légitime et sérieux** pour reprendre son logement : ce peut

© 2023 LEGALPLACE SAS

être par exemple des troubles du voisinage, un non-respect des obligations du locataire notamment concernant le paiement du loyer, etc.

Si le bailleur se retrouve dans un des 3 cas susvisés, il devra donner son préavis au locataire :

- **6 mois** avant la fin du bail pour une **location vide**;
- **3 mois** avant la fin du bail pour une **location meublée.**

Dans ce cas, si le locataire quitte le logement avant la fin du préavis délivré par le propriétaire, le locataire **ne sera pas tenu** au paiement du loyer et des charges pour la période où il n'occupe plus le logement.

Comment réduire le préavis du bail d'un locataire étudiant ?

Il existe des **réductions de préavis de bail** . Elles ne s'appliquent pas seulement au préavis de bail consenti à un étudiant.

Celles-ci peuvent concerner les situations suivantes :

- Le locataire touche le RSA;
- Le locataire a perdu son emploi;
- Le locataire a subi une mutation professionnelle;
- Le locataire a retrouvé un emploi suite à une perte d'emploi;
- L'état de santé du locataire justifie un changement rapide de domicile

A noter: une lettre de résiliation de bail pour mutation professionnelle doit être envoyée au bailleur avec un mois de préavis, par lettre recommandée avec accusé de réception. A cette demande doit être ajouté un justificatif d'attestation de mutation.

Le préavis du bail d'un étudiant peut donc être réduit dans le cas où l'étudiant trouverait son premier emploi, passant du statut d'étudiant à celui de salarié.

Attention: quand bien même l'étudiant serait salarié à côté de ses études, son statut d'étudiant prime sur son statut de salarié. Ainsi, un étudiant ne pourra pas prétendre au RSA.

En revanche, la réduction du préavis ne s'applique pas à l'étudiant qui est amené à changer de ville universitaire au cours de ses études.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le préavis du bail étudiant et la reconduction tacite

La question du préavis du bail étudiant peut entraîner celle de la reconduction tacite du contrat.

Lorsque l'étudiant a conclu un contrat de bail étudiant d'une durée de 9 mois pour une location meublée, la clause de tacite reconduction prévue par l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation ne peut être appliquée.

Toutefois, **la tacite reconduction est applicable** lorsque le bail consenti est un contrat de bail de **location meublée classique**, c'est-à-dire qu'il est conclu pour une durée d'au moins un an.

A noter: la tacite reconduction du bail d'un étudiant vaut pour un an dans le cadre d'une location meublée ou pour 3 ans dans le cadre d'une location vide.

Pour donner congé, il est indispensable d'envoyer un **courrier recommandé avec accusé de réception** au propriétaire ou au locataire selon la situation.

Bon à savoir: le congé peut également être donné par lettre remise en mains propres ou par voie d'huissier.

Le courrier accompagné de son accusé de réception servira de preuve tangible en cas de contestation de préavis.

Le préavis du bail étudiant et les clauses résolutoires du bail

Une clause résolutoire est une clause contenue dans le contrat de bail. Si celle-ci est mise en oeuvre, elle provoquera la **résiliation automatique** du contrat de bail.

Il en existe plusieurs sortes pour régler les situations suivantes:

- Le locataire ne respecte pas l'obligation d'utiliser les locaux paisiblement;
- Le locataire ne verse pas le dépôt de garantie lorsqu'il est prévu dans le contrat;
- Le locataire ne paye pas le loyer et/ou les charges;
- Le locataire n'a pas souscrit à l'assurance obligatoire.

A noter: Avant de mettre en jeu la clause résolutoire pour résilier le bail, le bailleur

© 2023 LEGALPLACE SAS

doit mettre en demeure son locataire de régulariser sa situation. S’il ne la régularise pas, la clause résolutoire fera alors effet et le bail sera automatiquement résilié.

Modèle de préavis d’un bail étudiant

Le modèle de préavis d’un bail étudiant prend l’aspect d’une lettre. Adressée au propriétaire ou au locataire selon la situation, elle doit impérativement être datée, signée et envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception afin d’être valide.

<coordonnées du destinataire – nom et prénom>résidant à <adresse>

En date du <date>

Objet : préavis bail étudiant résiliation

Madame, Monsieur <nom du propriétaire> Je me permets de vous envoyer ce courrier afin de préciser ma volonté de mettre fin à mon contrat de location datant du <date d’emménagement> pour le logement dont l’adresse est <adresse>.

Respectant le délai de préavis bail étudiant en vigueur, en application de l’article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, je quitterai les lieux et la résiliation de mon bail sera effective le <trois mois plus tard>.

Dans l’attente de votre retour afin de confirmer bonne réception de ce courrier et convenir d’une date à laquelle effectuer un état des lieux.

Je vous prie d’accepter mes salutations distinguées

Fait à <lieu>, le <date>

<signature>

Zoom : Afin de vous assurer de la conformité de votre bail meublé à la réglementation en vigueur, LegalPlace met à votre disposition un modèle. Celui-ci est facilement adaptable à votre situation grâce à un questionnaire personnalisé. Il vous suffit simplement de remplir le questionnaire et votre contrat sera généré en quelques minutes.

FAQ

© 2023 LEGALPLACE SAS

Comment résilier un bail étudiant?

Quel que soit le type de bail, le locataire peut résilier à tout moment à condition de respecter le délai minimum de préavis correspondant à sa situation (en principe le délai est d'un mois pour la location meublée et le bail étudiant et de 3 mois pour la location vide). La notification de son congé se fait par lettre recommandée avec accusé de réception, lettre remise en mains propres ou, le cas échéant, par voie d'huissier.

Qu'est ce qu'un bail étudiant?

Le bail étudiant est une alternative au bail meublé classique. Ce bail a une durée de 9 mois correspondant à la durée d'une année universitaire. Celui-ci est non-renouvelable et la durée de préavis pour le locataire étudiant est d'un mois. Toutefois, un locataire étudiant peut tout à fait conclure un bail classique (meublé ou vide).

Le locataire peut-il quitter son logement de manière anticipée?

Le contrat de location, qu'il ait été signé dans le cadre d'un bail étudiant (9 mois), d'un bail mobilité ou d'un bail classique (meublé ou vide), peut être résilié à tout moment par le locataire. Toutefois, le locataire doit respecter un délai de préavis de : • 3 mois pour une location vide (sauf exceptions) ; • 1 mois pour une location meublée ; • 1 mois pour un bail étudiant de 9 mois ou un bail mobilité.

© 2023 LEGALPLACE SAS