



Résiliation location préavis

Par **jerominot**, le **22/02/2008** à **09:29**

Bonjour à tous voici mon problème:

En septembre, j'ai signé un contrat de location (pour un logement meublé) dans une résidence étudiante stipulant une durée d'un an et le 20 janvier j'ai envoyé un préavis avec accusé de réception car je dois quitter ce logement pour effectuer un stage de fin d'étude (changement de région).

Quelle est la durée de préavis? 1 mois, 3 mois?

Car on me dit que le logement que j'occupe ne suit pas la loi des logements meublés du fait d'une convention avec l'Etat sur les conditions d'occupation et leur modalité d'attribution(article 632-3 du code CCH).

L'agence me dit que s'il ne retrouve pas de repreneur je devrais payer le loyer jusqu'au terme de location (31juillet).

j'espère que je n'ai rien oublié
merci d'avance de vos réponses

Par **Mike46**, le **22/02/2008** à **10:30**

Bonjour,

Le champ d'application du dispositif de protection des occupants de certains logements meublés - bailleur louant habituellement plus de quatre logements meublés- soulève de

nombreuses difficultés d'inter-prétation (CCH : L.632-1, L.632-2, **L.632-3**).

Le problème soulevé à l'occasion de cette réponse ministérielle est bien connu des ADIL : l'étudiant qui sous-loue un logement meublé à une société commerciale titulaire d'un bail commercial, peut-il bénéficier du dispositif de protection instauré par la loi du 29 juillet 1998 ? Le ministère du logement répond par l'affirmative à cette question. Le contrat de sous-location pourrait être requalifié en situation de location car la sous-location d'un bail commercial ne saurait avoir un autre objet que l'exercice d'une activité commerciale, ce qui n'est pas le cas des étudiants qui sont titulaires d'un contrat d'habitation.

L'avantage que peut tirer l'étudiant de cette protection est loin d'être négligeable. Le plus souvent, le bail qui lui est consenti est un bail ferme d'un an, sans possibilité de dénonciation. Or en se prévalant de l'article L. 632-1, le locataire peut, tout en bénéficiant d'un contrat d'une durée d'un an, quitter le logement à tout moment, en respectant un préavis d'un mois.

Cordialement

Par **jerominot**, le **22/02/2008** à **10:55**

merci tout d'abord de ta réactivité c'est très appréciable.

certes l'article 632-1, mais l'article 632-3 le contredit mon agence dit que mon logement rentre pas dans le cadre d'un logement meublé etc car il fait l'objet d'une convention avec l'Etat... cela reste toujours un problème pour moi car à quoi se référer si ce logement ne rentre pas en compte dans ces articles...

néanmoins, ils seraient donc attaquables sur le point que tu précise...

merci pour ta réponse