

## Résilier un bail étudiant

### Description

La résiliation du bail d'un étudiant peut s'avérer être différente de la procédure de résiliation classique.

En effet, certains types de baux spécifiques aux étudiants peuvent bénéficier d'un régime particulier. De plus, il existe des exceptions permettant de réduire le [délai de préavis du locataire étudiant](#). La résiliation du bail d'un étudiant se fera donc en fonction de sa situation et de son bail.

**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 gratuit de lettre de résiliation de bail d'habitation](#)

### Comment résilier le bail d'un étudiant?

Afin de se loger, eu égard à son statut, un étudiant peut choisir de conclure:

- [Un contrat de bail d'habitation classique](#) ; pour un logement meublé ou un logement vide;
- Un contrat de logement étudiant spécifique : [le bail étudiant](#).

Le régime du bail étudiant est **très similaire au régime de droit commun**. Toutefois, il existe certaines subtilités permettant de les différencier. De plus, les modalités de résiliation des baux susvisés peuvent varier.

### Le régime du bail étudiant et sa résiliation

Le contrat de bail étudiant a été **créé par la loi du 6 Juillet 1989** régissant les baux à usage d'habitation. Cependant, c'est la [loi Alur du 24 Mars 2014](#) qui est venue poser le régime de ce type de bail.

Ce bail est certainement le **contrat le plus spécifique aux étudiants**. Il est très réglementé afin de garantir une forme de sécurité, à la fois pour le bailleur et pour le locataire étudiant.

Le bail étudiant est un contrat à durée déterminée **de 9 mois** (généralement de septembre à juin). Cela est prévu par l'[article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation](#) qui annonce que généralement le contrat de bail meublé est conclu pour une durée de 1 an renouvelable, mais lorsque la location est adressée à un étudiant, la durée du contrat peut être **réduite à 9 mois**, sans reconduction tacite possible.

Le bail étudiant est donc :

- un bail de location meublée,
- conclu pour une durée de 9 mois,
- exclusivement réservé aux étudiants
- résiliable par l'étudiant en respectant un préavis d'un mois.

Aussi, notez que le bail doit impérativement être dressé au nom de l'étudiant, et ce, même si ce sont ses parents qui versent le loyer et en sont les garants.

**Zoom** : Le bail étudiant doit comporter de nombreuses mentions obligatoires pour être valable. Aussi, LegalPlace vous propose son aide pour rédiger ce contrat. En effet, nous vous proposons plusieurs [modèles de contrat de location](#) adaptés à vos besoins. Il vous suffit de remplir un questionnaire et le bail sera rédigé, sans erreur et en respectant toutes les modalités nécessaires.

**Concernant la résiliation** d'un tel bail, une fois signé, le **bailleur** ne peut plus mettre un terme au contrat de manière anticipée. Toutefois, au terme du bail, il n'a pas à délivrer congé à son locataire. En effet, le bail ne peut pas être reconduit de façon tacite, il prend automatiquement fin. Si à l'issue de ces 9 mois le locataire souhaite rester dans les lieux, il devra conclure un nouveau contrat.

En revanche, **l'étudiant** peut résilier le bail à tout moment en respectant un **délai de préavis de 1 mois**.

## Le régime du bail d'habitation meublée et sa résiliation

L'étudiant est tout à fait en mesure de choisir de signer un [bail de location meublée](#) classique.

**La loi Alur définit le logement meublé** comme un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des habitudes quotidiennes.

Un bien à destination d'une location meublée doit donc contenir une [liste d'équipements](#)

---

nécessaires à la vie courante. Le logement meublé est notamment **équipé du mobilier** (tables, chaises, lit, armoire, lampes etc...) **et des équipements électroménagers** (plaques de cuisson, réfrigérateur, ustensiles, vaisselle etc...).

La durée du bail d'habitation meublée classique est de **1 an renouvelable** ( sauf dans le cas d'un [bail d'habitation précaire](#)) et ce dernier est soumis au régime de droit commun des baux d'habitation.

Concernant la **résiliation d'un bail d'habitation meublé par le locataire**, il suffit que ce dernier envoie son congé en respectant un préavis de **1 mois** :

- par lettre recommandée avec accusé de réception,
- acte d'huissier ,
- remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Le délai de préavis d'un mois pour le locataire court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou à compter de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Si le **bailleur souhaite résilier le bail**, il doit respecter un délai de préavis de **3 mois** avant l'échéance dudit bail. Toutefois, il ne peut résilier le bail que dans 3 cas précis :

- pour vendre le bien,
- pour reprendre le bien afin d'y habiter ou de loger des membres de sa famille,
- s'il dispose d'un motif légitime et sérieux.

## Le régime du bail d'habitation vide et sa résiliation

Bien que les étudiants aient tendance à préférer la location meublée pour une question de praticité ou de budget, rien ne les empêche de conclure un [bail d'habitation non meublée](#).

Dans ce cas, la durée d'un tel bail est de **3 ans renouvelable**.

**Si le locataire souhaite résilier son bail**, il peut le faire à tout moment en respectant un délai de préavis de **3 mois minimum** pour le locataire (ou un mois minimum dans certaines zones géographiques dite [zones tendues](#)).

Il doit faire parvenir son congé au bailleur selon les mêmes procédés évoqués ci-avant dans l'article (par LRAR, ou acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement).

Si la **résiliation du bail est à l'initiative du bailleur**, ce dernier doit respecter un délai de préavis de **6 mois avant l'échéance du bail**. Cependant, il ne peut résilier le bail que pour les 3 motifs énoncés par la loi:

- la vente du logement,
- la reprise de celui-ci,
- un motif légitime et sérieux.

Voici un tableau récapitulatif des préavis pour résilier le bail d'un étudiant:

	<b>Bail étudiant</b>	<b>Bail de location meublée</b>	<b>Bail de location vide</b>
Résiliation à initiative du locataire étudiant	1 mois avant le départ	1 mois avant le départ	3 mois avant le départ
Résiliation à l'initiative du bailleur	Pas de résiliation possible (ou sous conditions)	3 mois avant l'échéance du bail (seulement dans les 3 cas légaux)	6 mois avant l'échéance du bail (seulement dans les 3 cas légaux)

## Quelles sont les spécificités liées à la résiliation d'un bail d'étudiant?

Les qualités de locataire étudiant ou de bailleur d'un étudiant ouvrent droit à des **procédures exceptionnelles de résiliation** de bail, notamment au regard du préavis et des clauses résolutoires contenues dans le bail.

### L'aménagement du préavis du locataire et du bailleur

Un **étudiant** obtenant son premier emploi peut réduire son délai de préavis à **1 mois**, s'il est lié au bailleur par un bail de location vide.

**Attention** : le cas d'un départ en stage, même de fin d'étude, ne permet pas d'obtenir un délai de préavis réduit à un mois.

Le bailleur peut mettre fin au bail au terme de celui-ci et en donnant son congé **6 mois minimum** (pour un bail vide) , et **3 mois minimum** ( pour un bail meublé) avant le terme initial du bail. Cette possibilité lui est ouverte dans les cas suivants :

- **S'il souhaite occuper lui-même le logement** ou s'il souhaite le faire occuper par son conjoint, ses ascendants et/ou ses descendants,
- **S'il souhaite vendre le logement:** le locataire a alors priorité pour acheter le logement s'il dispose d'un bail non meublé,
- **S'il dispose d'un motif légitime et sérieux:** tels que retards répétés dans le règlement des loyers, défaut d'entretien du logement par le locataire, [troubles du voisinage](#) etc.

**A noter:** lorsqu'un bailleur a donné congé au locataire et que ce dernier quitte le logement avant la fin du préavis, le locataire ne paye le loyer et les charges que pendant la période d'occupation du logement.

## La mise en oeuvre d'une clause résolutoire du bail

Les [clauses résolutoires du bail](#) peuvent permettre sa résiliation. Ces clauses légales sont prévues dans le contrat de bail et leur mise en oeuvre implique la résiliation automatique du contrat de location. Elles ne peuvent concerner que les cas suivants :

- Le locataire ne paye pas le loyer et/ou les charges ;
- Le locataire ne verse pas le dépôt de garantie alors qu'il est prévu dans le contrat de bail ;
- Le locataire ne souscrit pas l'assurance obligatoire ;
- Le locataire ne respecte pas son obligation d'utiliser les lieux paisiblement.

Quel que soit le cas de figure qui se présente à lui, le propriétaire doit **mettre le locataire en demeure de régulariser la situation**.

En l'absence de régularisation de sa part, le propriétaire **pourra ensuite demander la mise en oeuvre de la clause résolutoire** et donc résilier le contrat de bail.

**A noter:** des aides de l'État ont été mises en place pour subvenir aux besoins des étudiants. Ils peuvent notamment avoir recours au [dispositif Visale](#).

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, la partie lésée peut exercer une action en justice auprès du tribunal judiciaire, soit pour obliger l'autre partie à exécuter son obligation (lorsque c'est possible), soit pour demander la résiliation du contrat de location.

Cette solution est souvent une solution de « dernier recours » pour la partie lésée lorsque toutes les autres options ont échoué. Le plus souvent, la résiliation judiciaire

intervient à la demande du propriétaire lorsqu'aucune solution amiable préalable n'a été trouvée avec le locataire qui a des impayés de loyer.

## Quelles précautions prendre pour l'état des lieux de sortie ?

Quelle que soit la raison du départ du locataire, celui-ci **est tenu de restituer le logement dans l'état dans lequel il l'a eu**. Cet état aura été établi par l'état des lieux d'entrée.

La meilleure chose à faire est d'**entretenir régulièrement le logement** pendant toute la durée d'occupation et d'**effectuer au fur et à mesure les réparations à la charge du locataire**. En effet, cela permet d'étaler les frais éventuels et d'éviter que le propriétaire soit en droit d'effectuer une retenue partielle ou totale sur le [dépôt de garantie](#).

**Attention** : tous les petits défauts liés à des traces anormales d'usure ou de dégradations qui n'auraient pas été constatés lors de l'état des lieux d'entrée et qui sont constatés au moment de [l'état des lieux de sortie](#) sont des défauts imputables au locataire et donc à sa charge.

## FAQ

### Comment rompre un bail étudiant ?

Une fois le bail signé, le bailleur ne peut mettre un terme au bail étudiant. En revanche, l'étudiant peut résilier le contrat de manière anticipée en respectant un délai de préavis d'un mois. Il devra alors faire parvenir à son bailleur une lettre recommandée avec accusé de réception, un acte d'huissier, ou encore remettre son courrier en main propre contre récépissé ou émargement.

### Quelle loi pour un préavis d'un mois ?

La loi Alur de 2014 a fait passer le préavis pour une location d'un logement vide de 3 à 1 mois dès lors que le logement est situé en zone tendue expressément désignée

comme telle par décret. Le délai de préavis pour le locataire d'une habitation meublée est également d'un mois.

## **Comment résilier un contrat de bail de logement Crous ?**

Tout départ en cours d'année doit être annoncé par écrit (remise en main propre avec délivrance d'un récépissé ou par lettre recommandée avec accusé de réception) à la direction de la cité universitaire, dans un délai d'un mois.