



Textes officiels

Loi du 6.7.1989

Art 12-... *Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15.*

Art 15.I-... *Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.*

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

- 1° *Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;*
- 2° *En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;*
- 3° *Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;*
- 4° *Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;*
- 5° *Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.*

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Mise à jour : Septembre 2014

LOCATAIRE, JE NE SAIS PAS

DONNER CONGÉ

Selon l'article 12 de la loi du 6.7.1989, le locataire peut résilier son contrat de location à tout moment en respectant formalisme et délai.

LES DELAIS

3 MOIS :

L'article 15.I de la loi du 6.7.1989 prévoit que le locataire qui souhaite donner congé à son propriétaire doit respecter un **préavis de 3 mois**. Aucun justificatif n'est à fournir.

1 MOIS :

L'article 15.I de la loi du 6.7.1989 prévoit une réduction du délai de préavis à 1 mois dans les cas suivants : **obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile, pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement social.**

Le locataire doit fournir les justificatifs. Attention, les raisons invoquées doivent impérativement concerner les personnes titulaires du bail et être concomitantes avec la date du congé.

LE FORMALISME



Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé réception, envoyé par huissier ou remis en main propre contre reçu.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification d'huissier, ou de la remise en main propre. Il court de date à date.

NB : Art 669 du Code de Procédure Civile “ *La date de réception d'une notification, faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire*”.

 Si le congé n'est pas réceptionné, le délai de préavis ne commence pas à courir.

 Possibilité de la remise en main propre contre reçu.

VOS DROITS ET OBLIGATIONS PENDANT LE PRÉAVIS

Le locataire continue d'occuper le logement

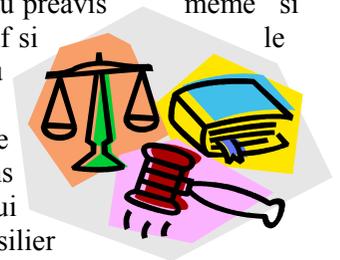
Les droits et obligations restent identiques. Le locataire doit laisser visiter le logement pour permettre au bailleur de le relouer, mais le bailleur ne peut abuser de ce droit de visite et faire visiter les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables (article 4-a, loi du 6.7.1989). Les jours et heures de visite sont fixés d'un commun accord entre les parties.

Le locataire n'occupe plus le logement

La situation reste inchangée. Pendant toute la durée du préavis, les parties conservent leur qualité de bailleur et de locataire et tous les droits et obligations qui en découlent.

Le loyer et les charges sont dus jusqu'à la fin du préavis même si le bailleur a repris possession du logement, sauf si le logement est reloué avant l'expiration du préavis.

Tant que le locataire conserve les clés, le logement reste sous sa garde, et les dégradations qui pourraient survenir en son absence lui seraient imputables. Le locataire ne doit pas résilier son assurance habitation avant la remise des clés. A partir du jour de la remise des clés, le locataire doit le loyer mais n'est plus responsable du logement. Il est important d'avoir une preuve de la restitution des clés (lettre recommandée avec avis de réception ou mention dans l'état des lieux).



Le dépôt de garantie ne sert pas à payer les derniers mois de loyer mais à garantir l'exécution de ses obligations par le locataire. Il doit rester intact aussi longtemps que les comptes n'ont pas été faits entre les parties et des frais peuvent encore être mis à la charge du locataire au titre des réparations locatives suite à l'état des lieux ou du rappel de charges, par exemple.