



Adil 65

Agence
Départementale
Pour l'Information
sur le Logement

24 rue Larrey
65000 Tarbes
Tél. 05.62.34.67.11
Fax.05.62.34.04.52
adil.65@wanadoo.fr

Permanences

Bagnères de Bigorre
tous les mercredis
de 9h à 12h au CCAS
28 rue de la République

Lannemezan
2e et 4e mardi du mois
de 9h15 à 12h
à la Mairie

Lourdes
1er et 3e mardi du mois
de 9h30 à 12h
à la Mairie (CCAS)

Vic en Bigorre
1er et 3e jeudi du mois
de 14h à 16h30
à l'annexe de la Mairie

**Acheter
Construire
Rénover
L'ADIL
vous propose
une étude
financière
gratuite
de votre projet**

ADIL INFOS

bien s'informer

pour mieux se loger

Août 2017

N°406

LOCATION VIDE CONGÉ LOCATAIRE / PRÉAVIS

La loi du 06 juillet 1989 permet la résiliation à tout moment du bail par le locataire au moyen de la délivrance d'un congé. Cet acte unilatéral est effectif à l'expiration d'un délais de préavis variable selon les circonstances de son départ et sous réserve de respecter certaines conditions de forme.

► Formalités du congé

Le locataire qui souhaite quitter son logement **doit notifier son congé au bailleur** soit par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé. **En cas de colocation, chacun des colocataires doit délivrer congé au bailleur** dans les conditions précitées. Ils peuvent également adresser un congé commun comportant tous les noms et signatures des colocataires.

A savoir : Le congé délivré par mail ne remplit pas les conditions formelles prévues par la loi. Il a été jugé qu'un mail est insuffisant pour apporter la preuve de la date de la réception du congé (CA Versailles : 10.9.13).

► Durée du délai de préavis

En principe, le locataire donne congé au bailleur en respectant un délai de préavis de **trois mois** qui court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification d'huissier ou de la remise en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai peut être **réduit à un mois dans certaines situations** :

- lorsque le logement est situé dans une zone de forte tension du marché locatif¹ ;
- cas liés à l'emploi (obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi) ;
- état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical ;
- bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- attribution d'un logement social.

¹ Zone de tension du marché locatif : La liste des communes concernées est fixée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013.

La loi indique également que **le locataire qui souhaite bénéficier de ce préavis réduit doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de la lettre de congé. Ces conditions sont cumulatives.** En conséquence, **à défaut de l'une ou l'autre de ces conditions, le délai de préavis est de 3 mois. Ainsi, toutes demandes de préavis réduits à un mois émanant du locataire doivent être motivées.** Cela vaut également pour le logement situé en zone tendue.

***A savoir :** Le motif justifiant la réduction du délai de préavis à un mois doit être personnel au titulaire du bail (Cass. Civ III : 21.3.90, n° 88-19339). En cas de colocation, dès lors que les colocataires partagent une communauté de vie, la réduction de la durée du préavis bénéficie aux autres colocataires (Rép. Min. n° 9423 : JO Sénat du 16.10.03). Il est possible pour le bailleur de renoncer aux dispositions d'ordre public relatives au délai de préavis dû par le locataire, dans son intérêt exclusif, cette renonciation doit être non équivoque et ne peut être exercée qu'une fois ce droit acquis (TI Angers, 14 mars 2005, n° 11-04-002360 : Loyers et copr. 2005, comm. n° 130, note B. Vial-Pedroletti).*

► Effets du congé

Pendant le délai de préavis, le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Toutefois, puisque le congé donné par le locataire met fin au bail, il ne peut être rétracté sans le consentement du bailleur.

***A savoir :** La clause selon laquelle tout mois commencé est considéré comme entier est illégale (Rép. min. n° 34603 : JOAN Q, 21 mars 2017, p. 2377). Le locataire ne peut s'abstenir unilatéralement de payer les derniers mois de loyer en les imputant sur le dépôt de garantie (Rép. min. n° 26951 : JO Sénat Q, 30 janv. 1986, p. 197 ; Cass. 3^e civ., 5 oct. 1999, n° 98-10.162). En cas de colocation, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé.*

- **Article 8-1, article 12 et article 15-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 telle qu'issue de la loi ALUR n° 2014-366 du 24.3.2014**
- **Réponse Ministérielle n° 94869 : JOAN du 21.3.17**