

Un droit d'ordre public !

Dans le cadre de la location de votre résidence principale, vous avez la possibilité de mettre fin à votre contrat à tout moment, sous réserve de respecter un **délai de préavis**.

Aucune clause de votre contrat de location ne peut vous l'interdire et vous obliger de payer votre loyer jusqu'au terme du contrat. Une telle clause est « **réputée non écrite** », en d'autres termes, vous avez le droit de l'ignorer.

Conséquences du congé

Pendant le délai de préavis, **le locataire 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.

Toutefois, **en cas de clause de solidarité**, il peut être tenu d'éventuels impayés si son colocataire demeure dans les lieux (jusqu'à l'arrivée d'un nouveau colocataire ou à défaut six mois après le congé).

Votre CSF locale

Ne pas jeter sur la voie publique

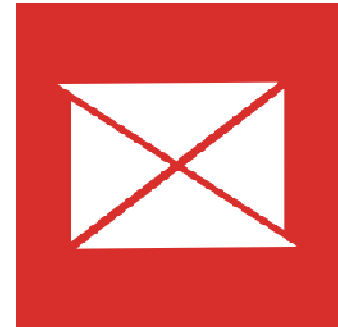
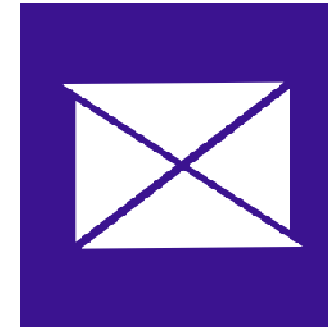
Février 2019

Questions logement

Comment donner

congé

de son appartement ?



Les délais de préavis

Lorsqu'il émane du locataire, le **délai de préavis applicable au congé est de trois mois** en location vide et d'un mois en location meublée (y compris pour les chambres étudiantes).

Pour la location vide, **ces délais peuvent être réduits à un mois** notamment en cas d'obtention d'un **premier emploi**, de **mutation**, de **perte d'emploi** (mais non consécutive à une démission) ou de **nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi**.

Ils sont également réduits à un mois pour les locataires **bénéficiaires de minima sociaux** (RSA) ou pour les locataires de logements sociaux qui quittent un logement pour un autre logement du même bailleur.

Les **locataires âgés de plus de 60 ans** peuvent également bénéficier d'un délai de préavis réduit s'ils doivent déménager pour raisons de santé. Cette possibilité a été élargie à tous les locataires par la loi ALUR.



Comment donner congé ?

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 (loi ALUR).

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.

Les nouveaux délais réduits

La loi Macron dispose que le délai de préavis d'un mois pour tout logement se situant en zone tendue s'applique à tous les contrats de bail quelque que soit leur date de signature.

La loi Alur a prévu d'autres cas où le délai de préavis peut être réduit à **un mois** :

- Pour le locataire dont **l'état de santé**, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile
- Pour les bénéficiaires de **l'allocation adulte handicapé**
- Pour le locataire qui s'est vu **attribuer un logement conventionné**

Les justificatifs

La loi Alur précise que si le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis doit **préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé**.

A défaut, le délai de préavis **applicable à ce congé est de trois mois**.

