

Extrait d'acte de naissance

Congé donné par le locataire

Mis à jour le 30 novembre 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

▣ SITUATION 1 : LOGEMENT VIDE

Le locataire d'un logement vide (secteur privé ou social) peut donner congé à tout moment sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis, variable selon les circonstances de son départ.

Comment transmettre le congé ?

Le locataire qui souhaite quitter son logement doit adresser une lettre de congé (particuliers) au propriétaire par :

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



Attention : un congé adressé par voie électronique (particuliers) n'est pas valide.

Contenu du courrier

Le contenu du courrier n'est pas réglementé. En pratique, il convient toutefois de préciser :

- la date de prise d'effet du congé (qui ne peut intervenir, sauf accord du bailleur, avant l'expiration d'un délai de préavis de 3 mois ou 1 mois selon les cas),

-

le motif du congé si le locataire bénéficie d'un préavis de 1 mois (logement situé en zone tendue, perte d'emploi...) et le justifier. Si aucun motif de congé n'est précisé, un préavis de 3 mois s'applique.

Après envoi de sa lettre de congé, le locataire ne peut plus revenir sur sa décision, sauf consentement du bailleur.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : dans une colocation, le congé donné par un colocataire n'a d'effet qu'à son égard et sous certaines conditions (particuliers) (le bail se poursuit avec les autres colocataires).

Lettre type : Vous louez un logement vide et souhaitez donner votre congé à votre propriétaire (particuliers)

Durée du délai de préavis

La réception de la lettre de congé par le propriétaire fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire doit payer son loyer, même s'il a déjà quitté le logement. Ce délai varie selon que le logement quitté se situe en zone tendue ou non.

Les zones tendues correspondent aux zones avec les plus fortes demandes de logement.

Vous pouvez vérifier si votre logement est situé en zone tendue à l'aide d'une liste disponible en ligne (particuliers).

* **Cas 1** : Logement en zone tendue

Le préavis applicable en cas de départ du locataire est de **1 mois**, quel que soit :

- le motif de son départ (changement d'emploi...).
- ou la nature de son bailleur (privé ou social).

Le locataire doit toutefois justifier que son logement se situe en zone tendue. Une copie du décret lisant les communes en zone tendue (particuliers) peut être jointe au courrier avec le nom de la commune surlignée dans le tableau en annexe.

Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le propriétaire (particuliers).

Le bailleur peut toutefois décharger le locataire sortant du paiement du loyer s'il trouve preneur avant la fin du délai de préavis.

Par ailleurs, certains manquements graves du bailleur (insalubrité du logement notamment)

peuvent parfois justifier le départ du locataire sans préavis (particuliers).

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : certains manquements graves du bailleur (insalubrité du logement notamment) peuvent parfois justifier le départ du locataire sans préavis (particuliers).

* **Cas 2** : Logement dans une autre zone

Le délai de préavis est de 3 mois décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le propriétaire (particuliers).

Le locataire reste tenu au paiement de son loyer pendant la durée du préavis. Le bailleur peut toutefois décharger le locataire sortant du paiement du loyer s'il trouve preneur avant la fin du délai de préavis.

Dans certains, le délai de 3 mois peut être réduit à 1 mois : le locataire doit préciser le motif de son départ au sein de la lettre de congé et le justifier au moment de l'envoi du courrier. À défaut, le préavis de 3 mois s'applique.

Détermination du délai de préavis

Contexte du congé

Délai de préavis Précision

		Le départ n'a pas à être motivé.
		En cas de départ anticipé du locataire, le préavis est réduit à proportion du délai restant à courir si :
Cas général	3 mois	<ul style="list-style-type: none">• le bailleur accepte un nouveau locataire,• le bailleur exécute de lourds travaux de rénovation.
Vous percevez le RSA ou l'allocation adulte handicapé (AAH)	1 mois	Un locataire non bénéficiaire de ces aides mais dont les ressources sont équivalentes au montant de ces aides reste soumis au préavis de 3 mois .
Raison de santé justifiant un changement de domicile	1 mois	Un préavis de 3 mois s'applique en cas de simple fatigue physique ou psychique, même médicalement constatée.

Contexte du congé

Délai de préavis Précision

Obtention d'un premier emploi (CDD ou CDI)

1 mois

La date d'affiliation au régime de sécurité sociale peut déterminer le critère du premier emploi.

Si un CDD se transforme en CDI, le CDI n'est pas considéré comme un 1er emploi sous réserve de l'appréciation du juge.

Perte d'emploi (licenciement, fin de CDD ou rupture conventionnelle)

1 mois

- La perte d'emploi doit précéder la délivrance du congé, et en être proche (le juge détermine au cas par cas la caractéristique tardif ou non du congé suite à une perte d'emploi).

- Un préavis de **3 mois** s'applique en cas de :

- départ à la retraite,
- démission,
- changement d'activité professionnelle,
- arrivée en fin de droits de l'assurance chômage ,
- arrêt d'une activité libérale.

Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi

1 mois

- La perte d'emploi et le nouvel emploi doivent intervenir au cours du même bail.

- Un préavis de **3 mois** s'applique en cas de nouvel emploi si le locataire était au chômage le jour de la signature du bail du logement qu'il souhaite quitter.

Contexte du congé

Délai de préavis Précision

Mutation professionnelle

1 mois (3 mois
si le locataire
exerce une
activité libérale)

La date de la mutation doit être proche de la délivrance du congé (plusieurs mois ne doivent pas s'écouler).

Elle peut être à l'initiative du salarié ou de l'employeur et n'est soumise à aucune condition d'éloignement géographique.

Attribution d'un logement social à un locataire vivant dans le parc privé

1 mois

Changement de logement au sein du parc social

1 mois

Image not found

À noter http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : certains manquements graves du bailleur (insalubrité du logement notamment) peuvent parfois justifier le départ du locataire sans préavis (particuliers).

☒ SITUATION 2 : LOGEMENT MEUBLÉ

Le locataire qui souhaite quitter son logement meublé peut le faire à tout moment en respectant les conditions de forme et de délai.

Délai de préavis

Le locataire peut rompre le bail à tout moment à condition de respecter un délai de préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est de 9 mois (cas de la location consentie à un étudiant).

Il n'a aucune justification à donner.

Il est tenu au paiement du loyer jusqu'à l'échéance du préavis, sauf si un locataire le remplace avec l'accord du bailleur.

Image not found

À savoir http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : dans une colocation, le congé donné par un colocataire n'a d'effet qu'à son égard et sous certaines conditions (particuliers) (le bail se poursuit avec les autres colocataires).

Contenu du congé

Le contenu du courrier n'est pas réglementé. En pratique, il convient toutefois de préciser la date de prise d'effet du congé (qui ne peut intervenir, sauf accord du bailleur, avant l'expiration d'un délai de préavis de 1 mois).

Forme du congé

La validité du congé est soumise à certaines conditions de formes, variables en fonction de la date de signature du bail.



Attention : dès lors que le locataire a adressé sa lettre de congé, il ne peut plus revenir sur sa décision, sauf avec le consentement du bailleur.

* **Cas 1** : Bail signé depuis le 27 mars 2014

Le congé doit être notifié par :

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

Lettre type : Vous louez un logement meublé et souhaitez donner votre congé à votre propriétaire (particuliers)

Le délai de préavis commence à courir à compter du jour de la réception, par le propriétaire, de la lettre de congé.

Lettre type : Vous louez un logement meublé et souhaitez donner votre congé à votre propriétaire (particuliers)

* **Cas 2** : Bail signé avant le 27 mars 2014

Il n'y a pas de règle de forme quant aux modalités de délivrance de la lettre de congé.

Toutefois, afin d'éviter toute contestation, il est recommandé de notifier le congé par lettre recommandée avec avis de réception.

Le délai de préavis commence à courir à compter du jour de la réception, par le propriétaire, de la lettre de congé.

Lettre type : Vous louez un logement meublé et souhaitez donner votre congé à votre propriétaire (particuliers)

Lettre type : Vous louez un logement meublé et souhaitez donner votre congé à votre propriétaire (particuliers)

▣ SITUATION 3 : LOGEMENT SOUMIS À LA LOI DE 1948

Le locataire d'un logement soumis à la loi de 1948 peut donner congé à tout moment sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis, variable selon les circonstances de son départ.

Forme du congé

Le locataire qui souhaite quitter son logement doit adresser une lettre de congé (particuliers) au propriétaire par :

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



Attention : un congé adressé par voie électronique (particuliers) n'est pas valide.

Contenu du congé

Le contenu du courrier n'est pas réglementé. En pratique, il convient toutefois de préciser :

- la date de prise d'effet du congé (qui ne peut intervenir, sauf accord du bailleur, avant l'expiration d'un délai de préavis de 3 mois ou 1 mois selon les cas),
- le motif du congé si le locataire bénéficie d'un préavis de 1 mois (dans les autres cas, aucune justification n'est nécessaire).

Après envoi de sa lettre de congé, le locataire ne peut plus revenir sur sa décision, sauf consentement du bailleur.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : dans une colocation, le congé donné par un colocataire n'a d'effet qu'à son égard

et sous certaines conditions (particuliers) (le bail se poursuit avec les autres colocataires).

Durée du délai de préavis

La réception de la lettre de congé par le propriétaire fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire doit payer son loyer, même s'il a déjà quitté le logement. Ce délai varie selon que le logement quitté se situe en zone tendue ou non.

Les zones tendues correspondent aux zones avec les plus fortes demandes de logement.

Vous pouvez vérifier si votre logement est situé en zone tendue à l'aide d'une liste disponible en ligne (particuliers).

*** Cas 1 : Logement en zone tendue**

Le préavis applicable en cas de départ du locataire est de 1 mois, quel que soit :

- le motif de son départ (changement d'emploi...).
- ou la nature de son bailleur (privé ou social).

Le locataire doit toutefois justifier que son logement se situe en zone tendue. Une copie du décret lisant les communes en zone tendue (particuliers) peut être jointe au courrier avec le nom de la commune surlignée dans le tableau en annexe.

Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le propriétaire (particuliers).

Le bailleur peut toutefois décharger le locataire sortant du paiement du loyer s'il trouve preneur avant la fin du délai de préavis.

Par ailleurs, certains manquements graves du bailleur (insalubrité du logement notamment) peuvent parfois justifier le départ du locataire sans préavis (particuliers).

*** Cas 2 : Logement dans une autre zone**

Le délai de préavis est de 3 mois décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le propriétaire (particuliers).

Le locataire est tenu au paiement de son loyer durant la durée du préavis. Le bailleur peut toutefois décharger le locataire sortant du paiement du loyer s'il trouve preneur avant la fin du délai de préavis.

Dans certains, le délai de 3 mois peut être réduit à 1 mois : le locataire doit préciser le motif de son départ au sein de la lettre de congé et le justifier au moment de l'envoi du courrier. À défaut, le préavis de 3 mois s'applique.

Détermination du délai de préavis

Contexte du congé

Délai de préavis Précision

		<p>Le départ n'a pas à être motivé.</p> <p>En cas de départ anticipé du locataire, le préavis est réduit à proportion du délai restant à courir si :</p>
Cas général	3 mois	<ul style="list-style-type: none">• le bailleur accepte un nouveau locataire,• le bailleur exécute de lourds travaux de rénovation.
Vous percevez le RSA ou l'allocation adulte handicapé (AAH)	1 mois	<p>Un locataire non bénéficiaire de ces aides mais dont les ressources sont équivalentes au montant de ces aides reste soumis au préavis de 3 mois.</p>
Raison de santé justifiant un changement de domicile	1 mois	<p>Un préavis de 3 mois s'applique en cas de simple fatigue physique ou psychique, même médicalement constatée.</p>
Obtention d'un premier emploi (CDD ou CDI)	1 mois	<p>La date d'affiliation au régime de sécurité sociale peut déterminer le critère du premier emploi.</p> <p>Si un CDD se transforme en CDI, le CDI n'est pas considéré comme un 1er emploi sous réserve de l'appréciation du juge.</p>

Contexte du congé

Délai de préavis Précision

**Perte d'emploi
(licenciement, fin de CDD
ou rupture
conventionnelle)**

1 mois

- La perte d'emploi doit précéder la délivrance du congé, et en être proche (le juge détermine au cas par cas la caractère tardif ou non du congé suite à une perte d'emploi).
- Un préavis de **3 mois** s'applique en cas de :
 - départ à la retraite,
 - démission,
 - changement d'activité professionnelle,
 - arrivée en fin de droits de l'assurance chômage ,
 - arrêt d'une activité libérale.

**Nouvel emploi consécutif
à une perte d'emploi**

1 mois

- La perte d'emploi et le nouvel emploi doivent intervenir au cours du même bail.
- Un préavis de **3 mois** s'applique en cas de nouvel emploi si le locataire était au chômage le jour de la signature du bail du logement qu'il souhaite quitter.

Mutation professionnelle

1 mois (3 mois
si le locataire
exerce une
activité libérale)

- La date de la mutation doit être proche de la délivrance du congé (plusieurs mois ne doivent pas s'écouler).
- Elle peut être à l'initiative du salarié ou de l'employeur et n'est soumise à aucune condition d'éloignement géographique.

**Attribution d'un logement
social à un locataire
vivant dans le parc privé**

1 mois

**Changement de logement
au sein du parc social** **1 mois**

Image not found

À noter
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : certains manquements graves du bailleur (insalubrité du logement notamment) peuvent parfois justifier le départ du locataire sans préavis (particuliers).

Pour en savoir plus

- Liste des communes situées en zone tendue - Information pratique - Legifrance
- Location vide : durée du contrat, congé, préavis, fin de location - Information pratique - Institut national de la consommation (INC)

Services et formulaires en ligne

- **Vous louez un logement vide et souhaitez donner votre congé à votre propriétaire**
- Lettre type
- **Vous louez un logement meublé et souhaitez donner votre congé à votre propriétaire**
- Lettre type

Où s'adresser ?

Références

- Code de procédure civile : article 641 - Fin du délai de préavis : calculer le nombre de jours
- Code de la construction et de l'habitation : articles L353-14 à L353-21 - Logement vide (parc social) : délai de préavis applicable
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 15 - Logement vide

(secteur privé) et logement soumis à la loi de 1948 : délai de préavis applicable

- Code de procédure civile : article 667 - Logement vide (parc social et secteur privé) et logement soumis à la loi de 1948 : notification du congé
- Code de la construction et de l'habitation : articles L632-1 à L632-3 (en vigueur depuis le 27 mars 2014) - Logement meublé : notification et délai pour un bail signé avant le 27 mars 2014
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-8 - Logement meublé : notification et délai pour un bail signé depuis le 27 mars 2014
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 : article 3 nonies - Logement soumis à la loi de 1948 : résiliation du bail



***Mairie
de Nargis***

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/extrait-dacte-de-naissance?publication=F1168>