



# LE CONGÉ DU LOCATAIRE





# SOMM- AIRE

## 1. Les formalités \_\_\_\_\_ p.5

- Les règles de transmission
- Le contenu

## 2. La durée du préavis \_\_\_\_\_ p.6

- En location vide
- En location meublée

## 3. Les effets du congé \_\_\_\_\_ p.8

- Les obligations pendant/et au terme du préavis
- La fin du bail

Pour quitter un logement, le locataire doit donner congé au propriétaire. Les règles présentées dans cette note sont celles de la loi du 6 juillet 1989 qui régit les contrats de location vide ou meublée, modifiée récemment par les lois ALUR (24 mars 2014) et «Macron» (6 Août 2015). Les locations qui ne sont pas soumises à ce texte (logements de fonction, logements-foyers et locations saisonnières) obéissent au Code civil et, le cas échéant, au contrat signé par les parties.

A la différence du propriétaire, le locataire n'a pas besoin d'attendre la fin du contrat ni de motiver son intention de partir. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis, variable selon les circonstances de son départ.

**Textes de référence :**

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : articles 4, 12, 15 et 25-8

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR) : art. 5 et loi pour la croissance art.82

Code de procédure civile : article 641 ; article 669, al.3

Code civil : article 1751

Loi n°2005-841 du 26 juillet 2005 (Borloo): article 33 (CCH: art. L. 632-1)

# 1. Les formalités

## ■ Les règles de transmission ■

En location vide comme en location meublée le congé donné par le locataire doit être notifié<sup>1</sup>:

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- ou signifié par acte d'huissier.

Depuis la loi ALUR (pour la location vide) et la loi Macron (pour la location meublée), il peut également être remis en main propre contre récépissé ou émargement<sup>2</sup>.

Pour l'envoi du congé en recommandé, le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le propriétaire. En effet, l'article 669, alinéa 3 du Code de Procédure Civile précise que la date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par la Poste lors de la remise de la lettre à son destinataire. Ce que confirme la Cour de cassation depuis plusieurs années<sup>3</sup>.

Il n'est prévu aucune autre règle, de sorte que tant que la lettre recommandée n'a pas été remise à son destinataire, il n'y a pas eu de réception de la notification et le délai de préavis ne court pas. Si la lettre recommandée n'a pas été remise au propriétaire absent et a été renvoyée à l'expéditeur, la notification n'est pas valable. En revanche, si la lettre lui parvient ou est remise en retard, la date de résiliation du bail est repoussée d'autant.

Par exemple, une lettre de congé reçue le 5 septembre fait courir un préavis jusqu'au 5 décembre à minuit s'il est de 3 mois (et non jusqu'au 31 décembre). À défaut de chiffre identique, il s'agit du dernier jour de ce mois : un délai de 3 mois partant du 30 novembre expire le 28 février ou le 29 pour les années bissextiles. Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul.

Lorsqu'il existe plusieurs locataires et que l'ensemble des locataires veut résilier le bail, leurs volontés individuelles doivent être exprimées de manière non équivoque pour le bailleur.

Dans la pratique, les locataires mariés n'adressent qu'une seule lettre recommandée avec accusé de réception à leur bailleur. Cette dernière, pour être opposable aux deux

époux, doit être signée par les deux locataires. Si les locataires choisissent d'envoyer chacun une lettre recommandée, l'envoi de ces lettres doit être fait de manière simultanée.

En effet, en cas de congé donné par le mari seul, suivi d'un second congé, notifié en commun, c'est ce dernier congé qui marque le point de départ du préavis de trois mois.

## ■ Le contenu ■

En principe, aucune formule particulière n'est exigée. Il suffit que le locataire fasse connaître, sans ambiguïté, son intention de quitter les lieux. Contrairement au bailleur qui doit indiquer le motif de la reprise du logement et de son non renouvellement dans son congé, le locataire n'a aucune obligation de motiver son départ.

Cependant, en location vide, si le locataire demande à bénéficier d'un délai réduit de préavis (voir plus bas), il doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi du congé.

Ces conditions cumulatives ont été imposées par la loi ALUR du 24 mars 2014.

À défaut de l'une ou l'autre de ces conditions, le délai de préavis est de 3 mois. Antérieurement, il était admis par la jurisprudence que le locataire pouvait justifier ultérieurement du motif de réduction du préavis à un mois. Sur demande du bailleur, le locataire devait établir que les conditions légales étaient remplies. Si le préavis réduit s'avérait injustifiée, le bailleur était en droit de réclamer le paiement des loyers correspondant au délai de 3 mois<sup>4</sup>.

1. Loi du 6.7.89 : art. 15, al. 17 et 25-8.  
2. Loi ALUR : art. 5 et loi pour la croissance art.82.  
3. Cass. 3e civ., 14 déc. 1994 ; Cass.3e civ., 13 juill 2011.  
4. Rép. min. n° 86013 : JOAN Q, 3 oct. 2006

## 2. La durée du préavis

### ■ En location vide

#### Durée de principe

La faculté reconnue au locataire de délivrer congé n'est soumise à aucune restriction. Au contraire, l'article 12 de la loi du 6 juillet 1989 précise que le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15. La location pourra donc se terminer en cours de contrat et même en cours de mois.

Le préavis est défini comme le délai que doit respecter le locataire entre le moment où il informe son bailleur de son départ et celui où il cesse d'être locataire. Il est de trois mois, sauf en zone tendue où il est réduit à un mois (l'ensemble du Val-de-Marne est concerné).

#### FOCUS La renonciation au bail du locataire avant sa prise d'effet

Le locataire dont le bail stipulait une date de prise d'effet de 15 jours postérieure à sa signature est redevable du préavis de 3 mois même s'il a renoncé à la location antérieurement à cette prise d'effet (Cass. 3e civ., 12 juin 2001).

#### Durée d'exception

Le locataire peut bénéficier d'un délai de préavis réduit à un mois<sup>5</sup>:

- en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- si son état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile (la loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé la condition d'âge qui restreignait la mesure au seul bénéfice des personnes de plus de 60 ans);
- s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active (RSA).

La loi ALUR a étendu le bénéfice du préavis réduit à un mois dans les cas suivants:

- dans les zones tendues, le temps de vacance dans ces zones étant très faible ;
- pour les locataires bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé (AAH) ;
- pour les locataires attributaires d'un logement social.

Cette énumération présente un caractère limitatif, d'interprétation stricte. L'interprétation des différents cas de préavis réduit a nécessité la formation d'une jurisprudence :

Pour l'obtention d'un premier emploi : il y a lieu de tenir compte de la date d'affiliation au régime de sécurité sociale comme date de référence du premier emploi<sup>6</sup>.

Pour la mutation : Il n'y a pas lieu de distinguer la mutation imposée par l'employeur ou demandée par le locataire<sup>7</sup>. La loi n'exige pas que la mutation nécessite un changement de domicile dans une autre ville<sup>8</sup>. Le congé doit être délivré peu de temps après la décision de mutation du locataire<sup>9</sup>.

Pour la perte d'emploi : Le préavis réduit ne concerne pas le locataire exerçant une activité libérale<sup>10</sup>, une activité commerciale<sup>11</sup>, une activité artisanale<sup>12</sup>, qui donne sa démission<sup>13</sup>. Peu importe le motif du licenciement<sup>14</sup>. La non-reconduite d'un CDD permet le bénéfice du délai réduit<sup>15</sup>. Pour que subsiste un lien de causalité entre la perte d'emploi et le congé de nature à justifier un préavis réduit, le congé doit être délivré à une date suffisamment proche de l'événement<sup>16</sup>.

Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi : la perte d'emploi et le nouvel emploi doivent survenir au cours du bail<sup>17</sup>. Pour l'état de santé : le locataire peut joindre à son congé un certificat médical indiquant que son état de santé justifie le changement de domicile<sup>18</sup>. Toutefois, lorsque les locataires produisent des certificats médicaux attestant qu'ils sont atteints d'une grande fatigue physique et psychique et qu'ils ont besoin d'un environnement calme et peu bruyant, ces documents ne suffisent pas à rapporter la preuve que la nécessité d'un changement de domicile est liée à leur état de santé<sup>19</sup>.

4. Rép. min. n° 86013 : JOAN Q, 3 oct. 2006.  
5. Loi du 6.07.89 : article 15 ; loi ALUR du 24 mars 2014.  
6. Rép.min. 14 oct.2002.  
7. Civ.3ème, 20 janv.2010.  
8. Civ.3ème, 22 oct.2003.  
9. CA Besançon, 30 janv.2001.  
10. Civ.3ème, 16 mars 1994.  
11. CA Agen, 22 mars 2000.  
12. CA Versailles, 30 janv.1998.  
13. CA Paris, 30 oct.1997.  
14. CA Paris, 10 fév.1998.  
15. Civ.3ème, 8 déc. 1999.  
16. CA Paris. 2 oct.1995.  
17. CA Bordeaux, 9 déc.1999.  
18. CA Paris, 8e ch., 15 juin 1999.  
19. Cass. 3e civ., 29 janv. 2002.

## Bénéfice du délai réduit de préavis en cas de pluralité de locataires :

La loi ne précise pas, en cas de colocation, lorsqu'un seul des colocataires se trouve dans l'une des situations permettant de réduire le préavis à un mois, si cette réduction de la durée du préavis est susceptible de bénéficier également aux autres colocataires. La Cour de Cassation a précisé que les circonstances permettant de réduire le préavis doivent être personnelles au titulaire du bail (Cass. Civ. III, 21 mars 1990).

Lorsque les colocataires sont mariés ((RM n°9419 : JOAN Q, 7 février 1994) ou vivent en concubinage, il ne semble faire aucun doute pour la jurisprudence, même si la Cour de cassation n'a pas encore statué sur ce point, que la mutation ou la perte d'emploi de l'un des deux suffit à justifier le préavis réduit (CA Paris, 12 octobre 2000).

L'incertitude naît lorsqu'il n'existe pas de communauté de vie maritale entre les locataires, d'autant plus que la Cour de cassation n'a pas eu, là-encore, l'occasion de trancher la question.

La Cour d'Appel de Paris a décidé à deux reprises dans cette hypothèse que la perte d'emploi frappant un des locataires permettait à tous de bénéficier du préavis réduit (CA Paris, 24 oct. 2000).

En résumé: Lorsqu'il existe une communauté de vie maritale (mariage ou concubinage) entre les colocataires, il suffit qu'un seul d'entre eux soit dans l'une des situations permettant de réduire le préavis à un mois pour que tous puissent en bénéficier. Dans l'hypothèse inverse, il nous semble possible de retenir la même solution tout en soulignant qu'une incertitude subsiste en raison d'une jurisprudence divergente des Cours d'Appel et en l'absence d'une décision de la Cour de cassation sur cette question.

## En location meublée

Comme en location vide, le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois<sup>20</sup>. Ce préavis d'un mois doit également être effectué par le locataire étudiant ayant signé un bail d'une durée réduite de 9 mois

### Rappel sur le bail dérogatoire de 9 mois :

Le bail d'une location meublée ordinaire est d'une durée minimum de 12 mois qui est reconduit de manière tacite. Pour adapter le contrat de location à la durée d'une année d'études, la loi Borloo de 2005 prévoit le bail meublé étudiant. Le loueur d'un logement meublé a la possibilité de réduire la durée d'une location meublée destinée à un étudiant à neuf mois au lieu de un an. Pour établir ce bail il faut que les deux parties se mettent d'accord, dans ce cas précis la clause de reconduction tacite n'est plus appliquée. Loi Borloo 26 juill 2005: art. 33 / CCH: art. L. 632-1

FOCUS

**NB : Il n'existe aucun motif légal de réduction de préavis comme en location vide.**

<sup>20</sup>. Article 25-8 loi du 6 juillet 1989.

# 3. Les effets du congé

Les obligations pendant/et au terme du préavis Le locataire doit verser les loyers et charges locatives durant toute la période du préavis sauf si le logement est occupé par un nouveau locataire, en accord avec le propriétaire.

La libération effective des lieux ne peut résulter que de la remise des clefs au bailleur ou à son représentant.

Les clefs peuvent être restituées avant la date fixée dans le congé, à cette date précise ou après cette date.

La restitution anticipée des clefs s'entend ici d'une cessation effective d'occupation du logement, le locataire ayant déménagé et l'état des lieux de sortie ayant été établi. Le propriétaire peut ainsi remettre en location son bien. Le locataire sortant est tenu de payer le loyer jusqu'au terme prévu par le congé sauf relocation avant le terme du congé.

La restitution tardive des clés peut entraîner l'obligation pour le locataire sortant de payer une indemnité d'occupation et éventuellement des dommages et intérêts au bailleur s'il a subi un préjudice de ce fait.

Le locataire n'a pas le droit de déduire de ses derniers loyers le montant du dépôt de garantie. En revanche, lors du dernier mois du délai de préavis, le loyer dû par le locataire est déterminé proportionnellement au nombre de jours restant à courir dans le mois.

Exemple en location vide: la lettre de congé est reçue par le propriétaire le 5 juin. Le locataire est redevable du loyer jusqu'au 5 septembre, et paiera pour le mois de septembre les 5/30ème du loyer et des charges de ce mois.

En outre, si le contrat de bail le prévoit, lorsque le locataire donne congé, le bailleur ou son représentant (agent immobilier notamment) dispose d'un droit de visite. Ces visites ont pour objectif la remise en location du logement ou sa vente. Les conditions de ces visites doivent être déterminées d'un commun accord entre le propriétaire et le locataire. Ces visites ne doivent pas être organisées :

- ni un jour férié,
- ni pendant plus de 2 heures les jours ouvrables<sup>21</sup>.

## En cas de pluralité de locataires

Le congé donné met toujours fin au contrat de location, pour celui qui le donne. Le contrat, toutefois, se poursuit pour le conjoint qui demeure dans les lieux ou encore pour le ou les autres colocataires, dans le cas où le bail avait été signé à plusieurs. Cependant, si l'époux partant n'a plus d'obligations de locataire, il conserve ses obligations d'époux. À ce titre, il reste solidairement tenu du paiement des dettes ayant pour objet l'entretien du ménage, et donc des loyers, jusqu'à l'intervention d'un jugement de divorce régulièrement publié (Cass. Civ. 3e - 13.10.1992). Le colocataire, quand à lui, reste également solidaire si cette solidarité est prévue dans le contrat de location, ou s'il est pacsé. Dans le cas contraire, il sera définitivement libéré.

FOCUS

## La fin du bail

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Le congé mettant fin au contrat, il ne peut être rétracté qu'avec l'accord exprès du bailleur<sup>22</sup>. Le principe de l'irréversibilité du congé donné est absolu. Le bailleur peut donc s'en tenir à la résiliation du bail résultant du congé et exiger la libération des lieux à la date indiquée. Le fait pour l'occupant de ne pas pouvoir partir à la date prévue et de rester dans les lieux avec l'accord tacite du bailleur ne lui fait pas retrouver son statut de locataire.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire doit remettre les clés du logement au bailleur ou à son représentant ; elles peuvent être remises en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le propriétaire et le locataire. En cas de désaccord, il sera établi par huissier. Ses frais seront alors partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, selon les tarifs fixés par la réglementation.

21. Loi du 6 juill 1989 : art.4.  
22. Cass. Civ 3e - 28.4.1987.



Le propriétaire doit compléter l'état des lieux de sortie par les relevés des index des installations de chauffage et d'eau chaude individuelle, ou collective avec un comptage individuel.

Le locataire peut communiquer sa nouvelle adresse au propriétaire pour la restitution du dépôt de garantie. Ce dernier devra être restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois après la remise des clés (délai réduit à un mois en cas de conformité de l'état des lieux d'entrée à celui de la sortie).

Le remboursement est intégral ou diminué des sommes dues au titre, notamment, des charges ou des dégradations liées à un usage anormal du logement. Les dégradations dues à la vétusté ne peuvent pas être facturées au locataire. Les déductions doivent être justifiées par le propriétaire.

## FOCUS

### **La restitution du dépôt de garantie en cas de départ d'un seul des locataires:**

La jurisprudence affirme que le copreneur, qui délivre seul un congé, ne peut exiger la restitution d'une fraction ou de la totalité du dépôt de garantie puisque le bail se poursuit à l'égard de l'autre. En effet, le remboursement du dépôt de garantie suppose la restitution effective des lieux, constatée par la remise des clés au bailleur. Par conséquent, le colocataire sortant n'est pas en droit de demander au bailleur la restitution du dépôt de garantie tant que le colocataire restant n'a pas lui-même donné congé et libéré les lieux. location, ou s'il est pacsé. Dans le cas contraire, il sera définitivement libéré.





**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

---

Président : Mathias Levy-Nogueres  
Directrice : Hélène Le Gall  
Rédaction : Mickaël Noyer  
Conception graphique : Ludovic Bouliol

---

La note juridique n°50 Juillet – 2024