



# LOGEMENT

## FICHE TECHNIQUE

### Quitter un logement en location : comment procéder

Un contrat de bail en location dite nue (c'est-à-dire non meublée) est signé pour 3 ans. Lorsqu'il s'agit d'une location meublée, sa durée est d'une année. Comment et dans quelles conditions peut-on en sortir avant ?

#### I- La location nue

C'est la loi du 6 juillet 1989 (réglementant les rapports entre locataires et bailleurs en location nue) qui prévoit les conditions de résiliation des baux, précisément en son article 15.

#### A quel moment le locataire peut-il résilier son contrat de bail ?

Le bail d'une location non meublée est signé pour trois années.

Toutefois, le locataire peut y mettre fin quand il le souhaite, sous respect d'un préavis de 3 mois. Attention, dans certains cas énumérés ci-après, le locataire peut bénéficier d'un préavis réduit à 1 mois :

- obtention d'un premier emploi,
- mutation,
- perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,

En outre, les locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile et les bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) bénéficient également d'un préavis réduit à 1 mois.

#### Quelle forme doit prendre le courrier de résiliation du locataire ?

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

#### Jusqu'à quand le locataire est-il redevable des loyers ?

Le délai d'un mois ou trois mois court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

*Ainsi, par exemple : je poste un courrier de résiliation du bail le 1<sup>er</sup> juillet, il est reçu par mon bailleur le 3 juillet (preuve par signature), donc en cas d'un préavis de trois mois je suis redevable des loyers jusqu'au 3 octobre et devrai à cette date avoir quitté les lieux.*

Attention, d'un accord commun et écrit entre le bailleur et le locataire, ce dernier peut avoir quitté les lieux avant, parfois au profit d'un autre locataire. Dans ce cas, le locataire sortant ne sera redevable des loyers et charges que pour le temps où il sera resté dans le logement.

#### Le bailleur peut-il résilier le bail ?

Le bailleur est autorisé à résilier le bail uniquement 6 mois avant la date anniversaire du bail au plus tard. Attention, ce congé doit être justifié par sa décision de reprendre ou de vendre le logement et être clairement indiqué au locataire au sein du congé.

- **La décision de reprendre le logement**

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur pour reprise doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de cette reprise.

La personne qui bénéficie de la reprise du logement du bailleur ne peut être que :

- le bailleur lui-même,
- son conjoint,
- le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé,
- son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé,
- ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

- **La décision de vendre le logement**

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur lorsqu'il souhaite vendre son bien, doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

## **II- La location meublée**

La location meublée est une location moins « lourde » quant aux dispositions qui la régissent, ce qui parfois lui fait défaut car nombre de dispositions sont « libres ». Pour les autres, ce sont les articles L 632-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (issus de la loi du 29 juillet 1998).

Par principe, la location d'un logement meublé est d'une année, et tacitement reconduite pour un an.

- **La résiliation par le locataire**

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

- **Le non renouvellement par le bailleur**

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat à l'issue de la période initiale d'un an doit informer le locataire en respectant un préavis de 3 mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

- **Le renouvellement par le bailleur avec modifications du contrat**

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

NB = En tout état de cause, il convient de rappeler que, tant le bailleur que le locataire, peuvent résilier le bail pour faute de l'autre partie dans ses obligations contractuelles, après mises en demeure vaines pour faute constatée.

En cas de litige, n'hésitez pas à contacter l'association Familles de France de votre département (<http://www.familles-de-france.org/ou-nous-trouver>) ou rapprochez-vous de la Fédération nationale (01.44.53.45.90).