



La mise en place d'un préavis réduit pour résiliation du bail d'habitation en zone tendue

publié le **30/10/2015**, vu **3110 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR », entrée en vigueur le 27 mars 2014, vient élargir la liste des causes permettant au locataire de disposer d'un délai de préavis réduit.

En principe, selon l'article 15-1 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1986 : « *Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur* ».

De ce fait, le locataire qui a donné congé à son bailleur doit respecter un délai de préavis de trois avant de quitter les lieux.

Il existe toutefois de nombreuses exceptions.

La loi ALUR du 24 mars 2014 introduit un septième cas de préavis réduit permettant au locataire de disposer d'un délai de préavis d'un mois après avoir notifié son congé au bailleur.

Ainsi, lorsque le logement loué par le locataire se situe dans une zone tendue, celui-ci dispose d'un délai de préavis réduit à un mois.

L'article 17-I de la loi du 23 décembre 1986 définit la zone tendue comme étant :

« Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers prévu à l'article 16 de la présente loi ».

La liste des zones tendues est fixée dans un décret en date du 10 mars 2013, vingt-huit agglomérations sont ici visées.

Il s'agit d'Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste de Buch-Arcachon, Lille, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence, Menton-Monaco, Meaux, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon et Toulouse.

Avant l'adoption de la loi Macron du 6 août 2015, entrée en vigueur le 8 août 2015, ce préavis réduit ne concernait que les baux d'habitation signés depuis le 27 mars 2014.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Macron, ce préavis réduit en zone tendue est applicable à toutes les locations situées dans l'une de ces zones quelle que soit la date de signature du contrat.

En conclusion, dans ces zones, le locataire peut donner congé avec un préavis d'un mois quel

que soit le motif qui justifie la fin du bail.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information [\(en cliquant ici\)](#).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com