



# Tout savoir sur le congé donné par le locataire

Fiche pratique publié le 25/11/2022, vu 3848 fois, Auteur : [Gestion locative](#)

**Locataire, vous pouvez donner congé à votre bailleur (ou au gestionnaire locatif) à tout moment et sans invoquer de motif, sous réserve de respecter les conditions de délais et formes prévues par la Loi du 6 juillet 1989.**

Les règles en matière de [congé pour les baux d'habitation](#) sont fixées aux articles 12 (bail nu), 25-8 ([bail meublé](#)) et 25-15 ([bail meublé mobilité](#)) de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

## Quand donner congé ?

Le locataire peut résilier le contrat de location (et donc donner congé) à tout moment, sous réserve de respecter des conditions de forme et de délai.

## Comment donner congé ?

Le congé peut être donné suivant trois formes possibles :

- Une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR) ;
- Un acte signifié par un Commissaire de justice (anciennement Huissier de justice) ;
- Une remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La jurisprudence retient que le congé donné par e-mail n'est pas valable quand bien même il serait accepté par retour d'e-mail par le bailleur.

Un congé donné par LRAR électronique n'a de valeur que si le bailleur destinataire de la lettre a donné son accord préalable auprès des service de La Poste pour recevoir une notification par ce biais.

# Quel est le délai de préavis ?

Un [délai de préavis](#) doit être respecté.

Pour les baux meublés et mobilité, le délai de préavis est d'un mois.

Pour le bail de logement vide, le délai de préavis est de trois mois par principe, mais peut être réduit à un mois dans les cas limitativement énumérés ci-après :

- « 1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 » c'est-à-dire pour les logements situés en zone tendue dont la liste est fixée par décret.
- « 2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi »
- « 3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile »
- « 4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé »
- « 5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article [L. 351-2](#) du code de la construction et de l'habitation. » c'est-à-dire un logement social.

Le locataire qui veut réduire son délai de préavis à un mois doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment où il donne congé (ex: fournir la liste des communes en zone tendue, un document de l'employeur attestant d'une mutation, une attestation de la CAF justifiant le versement du RSA ou de l'AAH...).

A défaut, le délai de préavis applicable sera de trois mois.

# Quel est le point de départ du délai préavis ?

Le délai de préavis « 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. »

Pas de difficulté pour le [point de départ du délai de préavis](#) donné par acte signifié par Commissaire de justice (qui est le jour du transport de celui-ci) ou de la remise en main propre.

En revanche, pour le [congé donné par LRAR](#), il convient de déterminer ce qu'est le "jour de réception". Il s'agit du jour de remise de la lettre à son destinataire ou à son mandataire pourvu d'un mandat spécial prévu à cet effet, contre signature de l'avis de réception. La date de remise correspond à celle apposée par l'administration des postes. Ainsi, le congé n'est pas régulièrement donné lorsque la LRAR revient avec la mention « pli avisé et non réclamé » ou

« n'habite pas à l'adresse indiquée » (NPAI).

A lire : [Un congé donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception revenue « pli avisé et non réclamé » n'est pas régulier](#)

Attention : La computation du délai de préavis se fait par mois entier. Le délai étant exprimé en mois, il expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que le jour de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Exemples :

- Si le congé est reçu le 5 septembre, le préavis court jusqu'au 5 octobre ;
- Si le congé est reçu le 28, 29, 30 ou 31 janvier, le préavis court jusqu'au 28 février ;

## **Les loyers et charges sont-ils dus pendant la période de préavis ?**

Pendant le délai de préavis, le locataire qui a donné congé est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Dans ce cas, le locataire ayant donné congé sera redevable du loyer et charges proportionnellement au nombre de jours occupés le dernier mois. Le solde sera dû par le nouveau locataire.

Attention : En aucun cas le locataire ne peut déduire son dernier mois de loyer et charges du montant du [dépôt de garantie](#) versé.

## **Que se passe-t-il au terme du délai de préavis ?**

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est "déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. » Il devra libérer le logement de sa personne, des occupants de son chef et de tout meuble, objet et effet personnels, au plus tard pour le terme du bail, c'est-à-dire à l'expiration du délai de préavis.

## **Quelles sont les conséquences du congé pour les autres**

## occupants ?

Il s'agit d'envisager le cas dans lequel le locataire ayant donné congé n'est pas le seul occupant du logement.

Le locataire qui donne congé est en colocation : Le congé donné par un seul des colocataires n'a d'effet qu'à son égard. Les autres colocataires restent titulaires du bail.

En revanche, lorsque les colocataires sont solidaires, l'article 8-1, VI de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que : « La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. »

Remarque : Le concubinage est considéré juridiquement comme une colocation.

Le locataire qui a donné congé est marié : Le congé donné par un seul des époux n'a d'effet qu'à son égard, il est inopposable à l'autre époux en vertu de la cotitularité du bail et ce, quel que soit le régime matrimonial et même si le bail a été signé avant le mariage.

Le locataire qui a donné congé est pacsé : Le congé donné par un seul des partenaires de PACS n'a d'effet qu'à son égard, les partenaires de PACS étant cotitulaires du bail mais uniquement lorsqu'ils en ont fait la demande conjointement auprès du bailleur. A défaut, seul le signataire du bail est valablement titulaire de celui-ci. Le partenaire non signataire est alors un « occupant du chef de » et devra quitter le logement.

A noter : La Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi Elan a créé un nouveau congé : le « congé pour violence » destiné à faciliter le départ de la victime de violences au sein du couple ou sur l'enfant qui réside habituellement dans le logement.

## Textes de loi et références

Code civil :

- [Article 220](#) : dettes ménagères entre époux
- [Article 515-4](#) : aides matérielles entre partenaires de PACS

Code de procédure civile :

- [Articles 640 et suivants](#) : computation des délais
- [Articles 651 et suivants](#) : formes de notification

Code de la construction et de l'habitation :

- [Articles L. 353-14 et suivants](#) : délai de préavis logement social
- [Articles L. 632-1 et suivants](#) : congé et préavis des baux meublés signés avant le 27 mars 2014

Code des postes et des communications électroniques :

[Articles L.100 et suivants](#) : Envoi recommandé électronique : principes

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 :

- [Article 15](#) : congé pour les logements vides
- [Article 17](#) : zones tendues
- [Article 25-8](#) : congé pour les logements meublés – bail classique
- [Article 25-15](#) : congé pour les logements meublés – bail mobilité

Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 :

- [Article 3](#) : Résiliation de bail pour les logements soumis à la loi de 1948

[Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 – annexe](#) : Liste des communes situées en zone tendue

[Décret n°2015-650 du 10 juin 2015](#) : Dispositif encadrement des loyers

Pour plus de précisions, consultez notre article sur notre site Internet : [Le congé donné par le locataire](#).

Cet article vous a été utile ? Vous pouvez aussi être intéressé par l'article : [Un congé donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception revenue "pli avisé et non réclamé" n'est pas régulier](#).

Mots clefs : [congé locataire](#) ; [préavis congé](#) ; [délai de préavis locataire](#) ; [dédite locataire](#)

Cet article vous a été proposé par Loximmo, [agence immobilière location Lyon](#).