

PROPRIÉTAIRES / LOCATAIRES

# Fin du bail et sortie du logement

Votre ADIL  
vous conseille  
gratuitement,  
consultez-la !



Le locataire et le propriétaire bailleur peuvent donner congé pour mettre fin au contrat de location dans les conditions déterminées par la loi.

## CONGÉ DÉLIVRÉ PAR LE LOCATAIRE

Le locataire peut, à tout moment, notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, par acte d'huissier ou en main propre contre signature ou récépissé.

Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis de 3 mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des «zones de tension du marché locatif» ou lorsque le locataire se trouve dans une des situations suivantes : premier emploi, mutation, perte d'emploi, nouvel emploi suite à une période de chômage, état de santé (*rendant nécessaire un changement de domicile à justifier par un certificat médical*), perception du RSA ou de l'allocation adulte handicapé ou attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier lors de la notification de son congé.

Le délai de préavis court à compter de la réception par le bailleur de la lettre de congé, de sa notification par huissier ou de sa remise en main propre. Le locataire reste tenu au paiement de son loyer, jusqu'à la fin du préavis, même s'il a déjà quitté le logement, sauf accord entre le bailleur et le locataire (*par exemple, si un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis*).

## CONGÉ DÉLIVRÉ PAR LE BAILLEUR

Le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail pour :

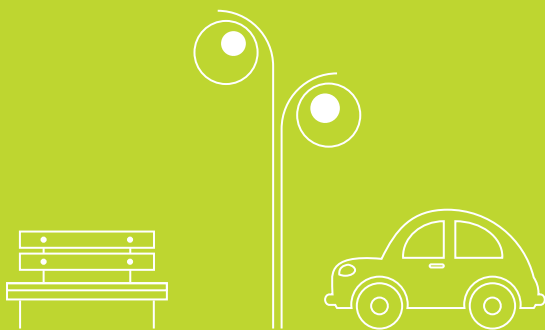
- reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche<sup>1</sup>,
- vendre le logement. Le locataire est généralement prioritaire pour acquérir le logement. Le congé indique le prix et les conditions de la vente du logement. Cela constitue une offre de vente,
- un motif légitime et sérieux comme le non-respect par le locataire de l'une de ses obligations (*retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage...*).

La notification du congé doit être adressée à chacun des co-titulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé.

Le préavis doit être délivré au moins 6 mois avant la fin du bail. Le délai de préavis prend effet à compter de la réception du courrier, du passage de l'huissier ou de sa remise en main propre au titulaire du bail. La notification contient le motif du congé et les informations liées au motif invoqué (*nom et adresse et la nature du lien entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise, justification du caractère réel et sérieux...*). Le bailleur doit joindre au congé une notice d'information relative à ses propres obligations et aux voies de recours<sup>2</sup>.

Si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, il n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Si le locataire considère que le motif du congé ne correspond pas à la réalité, il peut le contester devant le juge au titre d'un congé frauduleux.



## Cas spécifiques

- Pour donner congé à un locataire âgé de plus 65 ans et disposant de ressources inférieures à un plafond réglementaire, le bailleur doit proposer un relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, sauf s'il est lui-même âgé ou a de faibles ressources. Cette protection est étendue au locataire ayant à charge et hébergeant habituellement une personne âgée sous réserve que le cumul de leurs ressources soit inférieur au plafond réglementaire.
- En cas d'acquisition d'un bien non meublé loué occupé, le droit pour le nouveau bailleur de donner congé pour reprendre ou vendre le logement répond à des dispositions spécifiques en vue d'assurer au locataire un temps minimum d'occupation, quelle que soit la durée du bail restant à courir au moment de l'acquisition (2 ou 3 ans selon le motif du congé).

## SORTIE DU LOGEMENT

À la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie est établi par écrit<sup>3</sup> par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté à cet effet. Aucun frais ne peut être facturé au locataire pour la réalisation de l'état des lieux de sortie. Si le bailleur et le locataire ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable, chacun peut faire appel à un huissier. Ce dernier doit aviser les parties au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Les frais d'huissier déterminés réglementairement sont dans ce cas partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Un exemplaire de l'état des lieux doit être remis au bailleur comme au locataire. Il décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte.

## RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est la somme d'argent versée au moment de la signature du bail destinée à payer d'éventuels futurs manquements du locataire (*loyer ou charges impayés, réparations locatives...*)

Il doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois à compter de la remise des clés par le locataire, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception au bailleur ou à son mandataire. À cette occasion, le locataire communique sa nouvelle adresse. Le bailleur peut déduire du montant du dépôt de garantie les sommes dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Il est tenu de justifier la retenue qu'il opère par la remise au locataire de documents (*factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse...*). L'appréciation des sommes retenues au titre des dégradations constatées dans l'état des lieux de sortie peut être faite sur la base d'une grille de vétusté.

Lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai de restitution est réduit à 1 mois.

Pour les logements situés dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision (*au maximum de 20 % du dépôt de garantie*) jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

[1] son conjoint, le partenaire auquel il est lié par PACS, son concubin notoire depuis au moins un an, leurs ascendants et leurs descendants

[2] cf. arrêté du 29 mai 2015

[3] support papier ou format électronique

À défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé, sauf en l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

## RECOURS EN CAS DE LITIGE

En cas de litige, le locataire comme le bailleur peuvent saisir le conciliateur de justice ou la Commission départementale de conciliation (CDC). Saisie gratuitement, la CDC a pour rôle de trouver un accord entre le propriétaire et le locataire. En cas d'échec de la conciliation, le tribunal judiciaire peut être saisi.

### Particularités pour la location meublée

Le délai de préavis est d'1 mois pour le locataire et de trois mois minimum avant la fin du bail pour le bailleur. Le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption en cas de congé pour vente.

En plus de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent être établis, sans supplément financier pour le locataire.

**Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.**

**Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !**

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**Pour contacter votre ADIL**

**0 806 704 604**

Service 0,06 € / min  
+ prix appel

**I** [www.anil.org](http://www.anil.org)