



« Le congé du locataire »

Formalités légales

Le délai de préavis

Le locataire peut donner congé à tout moment aux termes de l'article 12 de la loi du 6 juillet 1989. Il devra respecter un préavis de trois mois qui peut être ramené à un mois dans les cas suivants :

- d'obtention d'un premier emploi;
- de mutation;
- de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi;
- locataires dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile;
- bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active ou de l'Allocation Adulte Handicapé;
- locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L351-2 du code de la construction et de l'habitation;
- locataire vivant dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, dite zone tendue.

Le locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé sera de trois mois pour un logement vide et d'un mois pour un logement meublé.

La notification

Le locataire doit donner congé à son propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai court du jour de la réception de la lettre, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Il reste tenu de verser les loyers et charges correspondant à la période de préavis si c'est lui qui a notifié le congé.

Si, avec l'accord du bailleur, le logement est de nouveau occupé avant la fin du préavis, le locataire est dégagé de son obligation de payer le loyer et les charges à partir de la date de conclusion d'un nouveau contrat de location.

Effets du congé délivré par le locataire

Au moment de la remise des clés, un **état des lieux de sortie doit être établi entre le propriétaire et le locataire.**

En cas de désaccord, l'état des lieux est établi par acte d'huissier.

En principe, le locataire doit avoir effectué toutes les réparations qui lui incombent et rendre les lieux en bon état. Pour éviter les litiges, il a donc intérêt à effectuer lui-même le nettoyage des sols et murs. Les dégradations éventuelles sont à la charge du locataire mais pas les conséquences de la vétusté.

Si le locataire a versé un dépôt de garantie à la signature du bail, le propriétaire doit le lui rendre dans un délai de deux mois après la remise des clés. Le propriétaire peut prélever sur le dépôt de garantie les frais de remise en état à la charge du locataire et les sommes qu'il n'a pas payées (loyer en retard, etc.).

TEXTES DE LOI

[Article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#)

