

Le congé du locataire

La faculté pour un locataire de délivrer congé n'est pas soumise à restriction. Un locataire peut donner congé à tout moment, il lui suffit de respecter les délais légaux de préavis, qui sont très souvent mal interprétés par le locataire lui-même, son bailleur ou encore le gestionnaire en charge de la gestion de la location.

LE DÉLAI DE PRÉAVIS DU CONGÉ DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

Pour les logements loués meublés à titre de résidence principale, le locataire peut résilier le bail à tout moment sous réserve d'un délai de préavis d'un mois (Art. 25-8 de la loi du 06/07/1989). Pour les logements loués vides à titre de résidence principale, le délai de préavis est en principe de trois mois, mais il peut par exception être réduit à un mois.

Principe : délai de préavis de 3 mois

L'article 12 de la loi du 06/07/1989 dispose : « Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15 ». L'article 15 de cette loi dispose que « lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois », puis liste une série de 5 exceptions pour lesquelles le préavis est réduit à un mois. S'il veut délivrer congé, le locataire peut donc le faire à tout moment sous réserve de respecter un délai de préavis de trois mois afin notamment de laisser au propriétaire le temps de rechercher un autre locataire et limiter la vacance du logement.

Exception : délai de préavis réduit à 1 mois

Cinq situations sont prévues par la loi (art. 15 loi du 06/07/1989). Elles sont d'interprétation stricte.

1. La situation du logement en zone tendue - L'article 15 précise : « Pour les logements situés sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 », c'est-à-dire en zone tendue. La liste des zones tendues est située à l'annexe du décret 2013-392 du 10 mai 2013. Attention, pour que cette exception s'applique il faut que le locataire mentionne dans son congé qu'il souhaite bénéficier du préavis réduit car son logement est en zone tendue.

2. Le changement dans la situation professionnelle du locataire. L'article 15 liste quatre cas précis qui peuvent justifier un préavis réduit.

- **L'obtention d'un premier emploi** - D'après une réponse ministérielle, la date d'affiliation au régime de sécurité sociale peut être considérée comme la date de référence du premier emploi du locataire, quelle que soit la forme du contrat de travail. A contrario, la Cour de cassation a pu considérer dans l'intérêt du locataire que son emploi étudiant n'était pas son premier emploi (Rép. min. n° 911 : JOAN Q, 14/10/2002 ; Cass. n° 10-18.271).
- **La mutation** - Le délai de préavis réduit est applicable que la mutation soit demandée ou imposée au locataire (Cass. n° 09-10.287). Aucun éloignement géographique n'est requis (Cass. n° 02-15.627). En revanche, il faut que la mutation concerne personnellement le locataire titulaire du bail ou cotitulaire du bail.
- **La perte d'emploi** - Selon une réponse ministérielle, la perte d'emploi exclut le changement d'activité, l'abandon de poste, ou la démission (Rép. min. n° 14710 : JOAN Q, 4 mai 1987). Il peut alors s'agir d'une rupture conventionnelle du contrat de travail (Cass. n° 15-15.175), d'un licenciement quel que soit son motif (CA Paris, 6e ch., sect. C, 10/02/1998), ou encore de l'arrivée du terme d'un contrat à durée déterminée (Cass. n° 08-14.903). La Cour de cassation a pu considérer que les professions libérales n'étaient pas concernées par la mutation professionnelle ou la perte d'emploi, et ne pouvaient donc pas utiliser ces motifs pour bénéficier d'un préavis réduit (Cass. n° 92-15.816). Aucun délai n'est imposé par la loi entre la perte d'emploi et le congé, mais on peut supposer qu'il faut une certaine proximité temporelle entre les événements car la Cour de cassation a jugé que la seule absence d'emploi du fait d'une période de chômage plus ou moins longue avant la délivrance du congé ne permet pas au locataire de bénéficier d'un délai de préavis (Cass. n° 09-10.084).
- **Le nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi** - Aucun délai n'est imposé pour donner congé après l'embauche du locataire qui avait précédemment perdu son emploi. A été admis un préavis réduit pour un congé délivré trois mois après le nouvel emploi. (Cass. n° 13-10.804)

3. L'état de santé du locataire qui justifie un changement de domicile - L'article 15 précise : « Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ». Le certificat médical qui doit être joint au congé, doit indiquer que l'état de santé du locataire nécessite un changement de domicile, et non se contenter de faire état de problèmes de santé chroniques (CA Nancy, 2e ch. civ., 10 /01/2019, n°17/02251). Il importe peu que les problèmes de santé du locataire soient récents ou anciens (Cass. n° 00-14.096), et ces difficultés peuvent concerner le locataire

ou son conjoint cotitulaire du bail (Cass. n° 10-26.130).

4. Pour le locataire qui perçoit le revenu de solidarité active ou l'allocation adulte handicapé

5. Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement social

Le simple fait pour le locataire d'être dans une des situations prévues par la loi pour bénéficier d'un préavis réduit ne suffit pas pour que ce préavis s'applique automatiquement. Pour bénéficier du préavis réduit à un mois le locataire doit :

- Préciser dans le congé le motif qui justifie le bénéfice d'un préavis réduit
- et justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé qu'il peut en bénéficier (art.15 de la loi du 06/07/1989)

En pratique, le locataire devra dire qu'il veut bénéficier d'un préavis réduit, dire pourquoi il peut en bénéficier et joindre le justificatif correspondant avec la lettre de congé (attestation RSA, certificat médical, attribution d'un logement social...). A défaut, le délai applicable est de trois mois, et le locataire doit s'acquitter de ses loyers pour cette période (Cass. n° 18-14.256).

ATTENTION à ne pas renoncer à vos droits par inattention. Il est fréquent que les bailleurs ou mandataires appliquent un délai de préavis réduit à un mois de manière automatique, sans que le locataire ne l'ait demandé, et notamment lorsque le logement est situé en zone tendue. Vous n'avez aucune obligation de le faire, mais si vous indiquez par mail que le préavis est d'un mois, ou que le congé prendra effet à telle date qui est dans un mois, vous renoncez de manière non équivoque au délai de principe de trois mois, et vous êtes alors tenus de respecter le délai de préavis réduit (Cass. n° 11-21.186).

Autre exception : l'absence de préavis en cas d'indécence du logement

Conformément au principe de l'exception d'inexécution, le locataire peut être déchargé de son obligation de préavis si le bailleur ne délivre pas un logement décent conformément à l'article 6 de la loi du 06/07/1989. Le manquement doit être particulièrement grave, certains arrêts évoquant l'inhabilité du logement. (CA Paris, 6e ch., 03/05/2001, n° 1999/16180 ; CA Chambéry, 2e ch., 23/01/007, n° 06/00228) L'appréciation se fait au cas par cas par les juges du fond.

LA FORME DU CONGÉ DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

Les conditions de forme du congé donné par locataire sont les mêmes que celles du congé donné par le bailleur (art. 12 de la loi du 06/07/1989). Le locataire doit notifier son congé par un des moyens suivants :

- Lettre recommandée avec demande d'avis de réception
- Signifié par acte d'huissier
- Remis en main propre contre récépissé ou émargement

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 (article 15 de la loi du 06/07/1989). Si le propriétaire bailleur ne va pas chercher le courrier recommandé à la poste, le délai de préavis n'aura donc pas commencé à courir. Le délai de préavis court de date à date, incluant jours fériés et week-end. A défaut de chiffre identique, il s'agit du dernier jour du mois. La clause selon laquelle tout mois commencé est considéré comme entier est illégale (Rép. min. n°34603 : JOAN Q, 21 mars 2017, p. 2377).

Tout congé notifié en dehors de ces formes n'aura pas d'effet. Un congé donné oralement ou par mail n'a aucune valeur juridique. Si le bailleur veut le prendre en compte il peut le faire mais il n'en a pas l'obligation. Il faut toutefois être prudent, si le bailleur ou son mandataire accepte un congé a priori sans effet, il sera engagé par cette acceptation et le congé produira normalement effet.

LES EFFETS DU CONGÉ DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

Lorsque le congé émane du locataire, il 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 (Art. 15 de la loi du 06/07/1989). Le locataire qui impute les derniers mois de loyer sur le dépôt de garantie manque à ses obligations (Cass. n° 98-10.162). La seule remise des clefs au bailleur avant la fin du délai de préavis ne dispense pas le locataire du paiement du loyer et charges jusqu'à la fin du délai de préavis (Cass. n° 02-15.569).

En matière de colocation, si le bail contient une clause de solidarité pour le paiement des loyers et charges, la solidarité du colocataire qui donne congé prend fin à l'issue de la période de préavis et dès qu'un nouveau locataire le remplace au sein du contrat de location, ou à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin de la période du préavis (Art. 8-1 de la loi du 06/07/1989).

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués (Art.15 de la loi du 06/07/1989).

Fiche pratique rédigée par Maître KEMPF, Avocat au Barreau de Paris