



Quitter un logement



Mise à jour en novembre 2017

Vous êtes propriétaire ou locataire d'un logement que vous souhaitez reprendre ou quitter ? En principe, un contrat de bail d'habitation est conclu pour une certaine durée : entre un et trois ans pour une location vide, un an minimum pour une location meublée ou encore neuf mois pour un logement meublé loué à un étudiant. À l'arrivée du terme, le bail est automatiquement reconductible pour la même période. Mais il est possible pour le locataire comme pour le bailleur d'anticiper le terme convenu par l'envoi d'un congé respectant un préavis. Le locataire peut donner congé « à tout moment » sous réserve d'un préavis, mais le congé donné par le bailleur est beaucoup plus encadré et doit être justifié par l'un des trois motifs prévus par la loi. Le congé que vous allez délivrer doit respecter certaines règles quant à son délai de préavis, sa forme, sa notification et parfois sa justification. Les règles du congé diffèrent selon le régime votre contrat de location (location vide et location meublée).

Petite mise au point à l'aide de notre [fiche technique](#).



Sommaire

1. Quitter un logement vide3

Qu'est-ce qu'une location vide ? 3

A. Le congé donné par le locataire 3

Quelle est la durée du préavis ? 3

Que doit contenir votre lettre de préavis ? 4

Comment envoyer sa lettre de préavis ? 4

Quel est le point de départ du délai ? 5

Que doit payer le locataire pendant le préavis ? 5

B. Le congé donné par le bailleur 5

Le congé pour reprise 6

Le congé pour vendre 7

Le congé pour motif légitime et sérieux 9

La protection spécifique des locataires âgés 10

La suspension du droit de donner congé 11

2. Quitter un logement meublé12

Qu'est-ce qu'une location meublée? 12

A. Le congé donné par le locataire 13

B. Le congé donné par le bailleur 14

Le congé pour reprise 14

Le congé pour vendre 16

Le congé pour motif légitime et sérieux 16

La protection spécifique des locataires âgés 17



1. Quitter un logement vide

Qu'est-ce qu'une location vide ?

La loi définit ce type de bail comme la location sans meubles, de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et d'habitation) et qui constitue la résidence principale du preneur (c'est-à-dire occupé au moins huit mois par an).



Texte de référence : [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#)

A. Le congé donné par le locataire

Quelle est la durée du préavis ?

Le préavis normal : 3 mois. Le locataire peut mettre fin au contrat de location en respectant un préavis de trois mois.

Le préavis réduit : 1 mois. Ce préavis est réduit à un mois lorsque le locataire peut justifier d'une des situations suivantes :

- le logement est situé en zone tendue ;
- le locataire obtient un premier emploi, fait l'objet d'une mutation, perd son emploi (dont CDD, intérim et rupture conventionnelle), ou lorsqu'il trouve un nouvel emploi à la suite d'une perte d'emploi ;
- l'état de santé du locataire, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile (à l'exclusion de l'état de fatigue physique ou psychique, même constaté par certificat médical);
- le locataire est bénéficiaire du RSA ou de l'allocation adulte handicapé ;
- le locataire se voit attribuer un logement social.



Bon à savoir

Pour consulter la liste des villes situées en zone tendue :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823&idArticle=LEGIARTI000031327191> ;

En dehors des délais prévus par la loi, le locataire et le bailleur peuvent s'accorder sur une durée réduite de préavis. C'est généralement le cas lorsque le bailleur trouve un nouveau locataire pendant la durée normale de préavis.



Attention !

Pour bénéficier du préavis réduit à un mois, le locataire doit préciser le motif de réduction du préavis et le justifier, à défaut de quoi c'est le préavis de trois mois qui sera appliqué. Pensez donc à bien à mentionner dans votre lettre de congé, le motif de la résiliation et à le justifier.

Que doit contenir votre lettre de préavis ?

La loi n'encadre pas le contenu de la lettre de congé mais pour être efficace, certains éléments doivent apparaître :

- l'**intention de donner congé** doit être clairement mentionnée ;
- la date de prise d'effet du congé** : c'est-à-dire la date à laquelle le bail prendra fin, sous réserve de respecter les délais de préavis de trois ou un mois ;
- le motif du congé**, si le locataire se prévaut du délai de préavis d'un mois ainsi que les pièces justificatives.

Comment envoyer sa lettre de préavis ?

La lettre de préavis ne peut être communiquée uniquement que par trois moyens :

- lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- signification par acte d'huissier ;
- remise en main propre contre récépissé ou émargement.



Attention !

Seuls ces modes de communications sont admis ce qui exclut la lettre simple, l'e-mail, les sms ou encore la simple notification à l'oral. En principe la décision de donner congé est irrévocable sauf à obtenir l'accord du bailleur pour annuler le préavis.

Quel est le point de départ du délai ?

C'est la date de réception du congé par le bailleur qui fait partir le début du délai de préavis. D'où les modes de communication imposés par la loi qui permettent de dater avec certitude le moment de la réception du courrier par le bailleur.

Que doit payer le locataire pendant le préavis ?

Quand le congé vient du locataire, il doit payer **les loyers et charges** pour la période allant **jusqu'à la fin du délai de préavis**.

Dans tous les cas, il est possible de convenir d'un accord (écrit, pour preuve en cas de contestation ultérieure de l'accord) entre le bailleur et le locataire pour que ce dernier puisse quitter les lieux avant la fin du délai. Ainsi, le locataire sortant ne sera redevable des loyers et charges que pour le temps où il sera resté dans le logement.

B. Le congé donné par le bailleur

Contrairement au congé délivré par le locataire, les règles qui encadrent le congé délivré par le bailleur sont bien plus strictes en raison du droit au renouvellement du locataire. Ce congé doit être justifié par certains motifs prévus par la loi, le bailleur ne pouvant pas simplement demander au locataire de quitter les lieux. Il ne peut délivrer congé que pour trois raisons :

- Le congé pour vendre
- Le congé pour reprise
- Le motif légitime et impérieux

De plus, son droit de délivrer un congé est limité en présence d'un locataire âgé de plus de 65 ans dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond pour l'attribution de logement sociaux. Un congé justifié frauduleusement est puni d'une amende d'un montant maximal de 6000 euros pour un bailleur particulier et jusqu'à 30 000 euros pour une société.

Chaque motif de congé obéit à un régime différent c'est pourquoi nous les traiterons à la suite.

Le congé pour reprise

Ce type de congé est prévu pour que le propriétaire puisse se loger lui-même ou l'un de ses proches à titre de résidence principale.

■ Quelle est la durée du préavis ?

Le bailleur doit envoyer la lettre de préavis **6 mois avant l'échéance du bail en cours**, qu'il s'agisse d'un premier bail ou d'un bail renouvelé.

■ Quel est le point de départ du délai ?

Le délai de préavis court à partir de **la réception de la lettre par le locataire**. Attention, quand la lettre recommandée avec accusé de réception n'est pas remise au locataire et renvoyée à l'expéditeur, le congé n'est pas valable. Il vous faudra alors faire appel à un huissier pour notifier le congé. Pour s'assurer de la bonne réception du congé par le locataire, le bailleur peut envoyer son préavis avant le délai de 6 mois prévu. Dans ce cas, le délai de préavis ne débutera que 6 mois avant l'échéance du bail.



Bon à savoir

Il est possible que le logement soit vendu en cours de bail tout en maintenant le locataire dans les lieux.

Lorsque le terme du bail intervient moins de 2 ans après l'achat (signature de l'acte authentique), le bailleur pourra délivrer congé 6 mois avant l'échéance mais le locataire pourra demeurer dans les lieux pendant 2 ans à compter de la date d'achat.

Quand le terme du bail intervient plus de 2 ans après l'achat, le congé délivré 6 mois avant l'échéance prendra effet à la date de cette échéance.

■ Que doit contenir la lettre de congé pour reprise ?

Le contenu de cette lettre est règlementé. Le bailleur doit y indiquer, à peine de nullité, sa volonté de reprendre le logement, la justification du caractère réel et



sérieux de cette décision et indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que lui-même ou un proche que le texte énumère. Ces proches sont :

- le conjoint, partenaire de PACS ou concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé
- les ascendants (parents, grands-parents, etc.), les descendants (enfants, petits-enfants, etc.) du bailleur ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin.

En cas de congé délivré pour un bail signé à partir du 27 mars 2014, le bailleur doit indiquer la nature du lien avec ce proche.

À défaut de l'une de ces mentions, le congé délivré sera nul et le bail reconduit pour la même durée. Le bailleur doit également joindre à son courrier de préavis une notice d'information précisant les devoirs du bailleur ainsi que les voies de recours du locataire disponible en annexe de [l'arrêté du 29 mai 2015](#).

■ Comment l'envoyer ?

Comme pour les autres congés, le bailleur ne peut le notifier à son locataire uniquement par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.



Attention !

En cas de pluralité de locataires, il faut envoyer la lettre de congé à chacun des titulaires du bail. Si les locataires sont mariés ou pacsés et qu'ils en ont informé le propriétaire, la lettre de congé devra être adressée à chacun d'eux.

■ Quelles sont les obligations du locataire pendant ce préavis ?

Pendant la durée du préavis, le locataire reste redevable du loyer et des charges mais seulement pour le temps où il a effectivement occupé les lieux. À l'expiration du délai, le locataire perd son droit d'occuper le logement et devra le quitter.

Le congé pour vendre

Le propriétaire peut vendre le logement en cours de bail en maintenant le locataire dans les lieux qui aura alors un nouveau bailleur. Mais le bailleur initial peut aussi décider de vendre le logement vide de tout occupant. Il dispose pour cela de l'un des



motifs de non-renouvellement prévu par la loi : le congé pour vendre. Ce congé prévoit également au bénéfice du locataire, un droit de préemption sur l'offre du bailleur.

■ À quel moment le bailleur peut-il donner ce congé ?

Le congé peut être délivré par le bailleur initial, c'est-à-dire celui avec lequel le contrat de bail a été conclu, ou par le nouveau bailleur qui a acquis le logement en cours de bail sans affecter la situation du locataire. Le bailleur initial pourra donner congé avec un délai de **6 mois de préavis avant le terme du premier bail**. Mais le nouveau bailleur ne pourra délivrer congé avec le même préavis qu'à **l'échéance du premier renouvellement du bail**. Si le logement a été acquis plus de 3 ans après l'entrée dans les lieux du locataire, le bail est alors dans son premier renouvellement et le nouveau bailleur devra attendre son terme pour donner congé. Si l'acquisition intervient au cours du bail initial non renouvelé, le nouveau bailleur verra alors sa possibilité de donner congé suspendue jusqu'au terme du premier renouvellement.

■ Que doit contenir la lettre de congé pour vendre ?

En plus de l'indication du motif, la vente, ce courrier doit indiquer le prix, les conditions de la vente projetée du logement et reproduire le texte de [l'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989](#). De plus, comme pour le congé pour reprise, le bailleur devra joindre la notice d'information précisant les devoirs du bailleur ainsi que les voies de recours du locataire disponible en annexe de [l'arrêté du 29 mai 2015](#).

■ En cas de pluralité de locataires, à qui l'adresser ?

Dans ce cas, il faut envoyer la lettre de congé à chacun des titulaires du bail. Si les locataires sont mariés ou pacsés et qu'ils en ont informé le propriétaire, la lettre de congé devra être adressée à chacun d'eux.

■ Le congé de vente vaut offre de vente

Le locataire bénéficie du droit de se porter acquéreur : le congé vaut offre de vente. Cette offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

En cas de refus, le locataire perdra son droit d'occupation sur le logement à l'issue du délai de préavis de 6 mois.



En cas d'acceptation, il dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. À l'expiration de ce délai, si le prêt n'a pas été obtenu ou si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle et le locataire est déchu de tout titre d'occupation. Si le bailleur décide de vendre finalement à des conditions plus avantageuses qu'initialement prévues, il doit obligatoirement en informer le locataire ou le faire par l'intermédiaire d'un notaire. La nouvelle offre doit être notifiée à l'adresse que le locataire a indiqué au bailleur ou à défaut, à l'adresse du bien qui été loué. Cette information vaut offre de vente valable pendant un mois à compter de sa réception.

■ Cas de disparition du droit de préemption

Attention, le droit pour le locataire de se porter acquéreur du logement qu'il loue s'efface si le bailleur a décidé de vendre à un parent jusqu'au 3^{ème} degré à condition que ce parent occupe le logement au minimum 2 ans à compter du départ du locataire.

De même, si l'immeuble est frappé d'une interdiction d'habiter, d'une déclaration d'insalubrité, d'un arrêté de péril, ou s'il ne présente pas les conditions élémentaires d'habitabilité, le locataire ne bénéficiera pas de droit de préemption.

Le congé pour motif légitime et sérieux

La loi du 6 juillet 1989 ([article 15, I](#)) prévoit également la possibilité de donner congé pour motif légitime et sérieux sans pour autant définir ce motif de sorte qu'il reviendra au juge de l'apprécier au cas par cas si le locataire décidait de le contester. Tout au plus, la loi nous donne en exemple le cas de l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations, mais sans préciser lesquelles ni leur gravité.



Bon à savoir

La jurisprudence fournit des exemples d'application de ce motif de congé parmi lesquels :

- le défaut ou le retard de paiement ([Civ. 3^{ème}, 17 mai 2006, n°05-14.495](#))
- la sous-location interdite (Paris, 22 mars 1984)
- le détournement de la destination des lieux (Paris, 15 mars 2002)
- l'absence d'usage paisible causant des troubles aux voisins : le tapage diurne et nocturne (Paris, 29 mai 1997), le comportement agressif envers des voisins ([Civ. 3^{ème}, 2 oct. 2002, n°01-00.589](#)) ou encore le fait d'attirer et de nourrir des pigeons sur le rebord du balcon (Paris, 12 févr. 2004).
- le projet de rénovation d'un immeuble nécessitant un départ du locataire ([Civ. 3^{ème}, 7 févr. 1996 n°94-14.339](#))

La protection spécifique des locataires âgés

Pour certains locataires, la loi a prévu une protection qui oblige le bailleur à proposer une offre de relogement adaptée.

■ Qui sont les locataires protégés ?

Il s'agit des personnes âgées de plus de 65 ans dont les ressources annuelles sont inférieures au [plafond de ressources existant pour l'attribution de logements sociaux](#). Cette protection s'étend également au locataire ayant à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et qui remplit les conditions d'âge et de ressources précédentes, auxquelles s'ajoute une condition de ressource supplémentaire pour l'ensemble des personnes habitant le logement.

■ En quoi consiste cette protection ?

Le bailleur qui ne veut pas reconduire le contrat de bail est limité. En effet, il doit alors proposer au locataire protégé un autre logement dans les limites



géographiques prévues à savoir : dans le même arrondissement, arrondissements limitrophes ou communes limitrophes de l'arrondissement ; dans le même canton, dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton ; sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

■ Exclusion de la protection

Le bailleur est dispensé de proposer un relogement s'il a lui-même plus de 65 ans, si ses ressources sont inférieures au seuil d'éligibilité du logement social ou s'il trouve un relogement pour le locataire.



Attention !

Pour bénéficier de la protection, le locataire doit cumuler les critères d'âge et de ressource tandis que le bailleur peut ne remplir que l'une de ces deux conditions.

La suspension du droit de donner congé

En cas de procédure administrative, le droit de donner congé est suspendu pour un délai maximal de 6 mois. Ces procédures administratives sont prévues à [l'alinéa 3 de l'article 15](#), il s'agit de :

- « l'avis de tenue de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques [...] » ;
- l'engagement par le maire de la procédure contradictoire de l'arrêté de péril pour les bâtiments menaçant ruine.

Le point de départ du délai de 6 mois pendant lequel le bailleur ne peut délivrer congé débute à la réception du courrier de l'autorité administrative, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.

2. Quitter un logement meublé

Qu'est-ce qu'une location meublée?

Un logement meublé est un « logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. » ([Loi 6 juillet 1989, art. 25-4](#)).



Texte de référence : [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#)

Pour être qualifié de location meublée, le logement doit être la résidence principale du locataire (au minimum 8 mois par an) et comporter un ensemble de meubles listés par [décret n°2015-981 du 31 juillet 2015](#).



Bon à savoir

■ Quels sont ces meubles ?

Le mobilier d'un logement meublé doit comporter au minimum ces éléments :

- 1° Literie comprenant couette ou couverture ;
- 2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- 3° Plaques de cuisson ;
- 4° Four ou four à micro-ondes ;
- 5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- 6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- 7° Ustensiles de cuisine ;
- 8° Table et sièges ;
- 9° Etagères de rangement ;
- 10° Luminaires ;
- 11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Lors de la remise et de la restitution des clés, ce mobilier doit être répertorié par le bailleur et le locataire dans un inventaire signé des deux parties.



A. Le congé donné par le locataire

■ Quelle est la durée du préavis ?

Le locataire d'un logement meublé peut donner congé à tout moment en respectant un préavis d'un mois quelle que soit la durée du bail ou le contenu du contrat de location. Même dans le cadre d'un « bail étudiant » d'une durée de 9 mois, ce préavis d'un mois est toujours applicable.

■ Quel est le point de départ du préavis ?

C'est la date de réception du congé par le bailleur qui fait courir le délai de préavis. D'où les modes de communication imposés par la loi qui permettent de dater avec certitude le moment de la réception du courrier par le bailleur.

■ Que doit contenir la lettre de préavis ?

Le contenu de la lettre n'est pas réglementé mais doit comporter certaines mentions pour être efficace :

- l'intention de donner congé doit être clairement mentionnée ;
- la date de prise d'effet du congé après l'expiration du préavis d'un mois peut être précisée.



Bon à savoir

Dans le cadre d'une location d'un logement meublé, le congé délivré par le locataire n'a pas à être justifié contrairement au congé du locataire d'un logement vide lorsqu'il entend bénéficier du préavis réduit.

■ Comment envoyer son préavis ?

- ◆ Pour un bail signé avant le 27 mars 2014

Le mode d'envoi de la lettre de congé n'a pas fait l'objet d'une réglementation. Pour éviter toute contestation sur la date de réception, il est conseillé d'envoyer son préavis par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, étant rappelé que la date de réception marque le début du préavis.

◆ Pour un bail signé après le 27 mars 2014

Comme pour les autres congés, le bailleur peut le notifier à son locataire uniquement par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.



Attention !

En cas de pluralité de locataires, il faut envoyer la lettre de congé à chacun des titulaires du bail. Si les locataires sont mariés ou pacsés et qu'ils en ont informé le propriétaire, la lettre de congé devra être adressée à chacun d'eux.

■ **Que doit payer le locataire durant le délai de préavis ?**

Pendant cette durée, le locataire reste redevable des loyers et charges jusqu'au terme du délai.

B. Le congé donné par le bailleur

Le congé pour reprise

Ce type de congé est prévu pour que le propriétaire puisse se loger lui-même ou l'un de ses proches à titre de résidence principale.

■ **Quelle est la durée du préavis ?**

Le bailleur doit envoyer la lettre de préavis 3 mois avant l'échéance du bail en cours, qu'il s'agisse d'un premier bail ou d'un bail renouvelé.

■ **Quel est le point de départ du délai ?**

Le délai de préavis court à partir de la réception de la lettre par le locataire. Attention, quand la lettre recommandée avec accusé de réception n'est pas remise au locataire et renvoyée à l'expéditeur, le congé n'est pas valable. Il vous faudra alors faire appel à un huissier pour notifier le congé.



Bon à savoir

Pour s'assurer de la bonne réception du congé par le locataire, le bailleur peut envoyer son préavis avant le délai de 6 mois prévu. Dans ce cas, le délai de préavis commencera ne débutera que 6 mois avant l'échéance du bail.



■ Que doit contenir la lettre de congé pour reprise ?

Le contenu de cette lettre est règlementé. Le bailleur doit y indiquer, à peine de nullité, sa volonté de reprendre le logement, la justification du caractère réel et sérieux de cette décision et indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que lui-même ou un proche que le texte énumère. Ces proches sont :

- le conjoint, partenaire de PACS ou concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé ;
- les ascendants (parents, grands-parents, etc.), les descendants (enfants, petits-enfants, etc.) du bailleur ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin.

En cas de congé délivré pour un bail signé à partir du 27 mars 2014, le bailleur doit indiquer la nature du lien avec ce proche.

À défaut de l'une de ces mentions, le congé délivré sera nul et le bail reconduit pour la même durée. Le bailleur doit également joindre à son courrier de préavis une notice d'information précisant les devoirs du bailleur ainsi que les voies de recours du locataire disponible en annexe de [l'arrêté du 29 mai 2015](#).

■ Comment l'envoyer ?

Comme pour les autres congés, le bailleur ne peut le notifier à son locataire uniquement par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.



Attention !

En cas de pluralité de locataires, il faut envoyer la lettre de congé à chacun des titulaires du bail. Si les locataires sont mariés ou pacsés et qu'ils en ont informé le propriétaire, la lettre de congé devra être adressée à chacun d'eux.

■ Quelles sont les obligations du locataire pendant ce préavis ?

Pendant la durée du préavis, le locataire reste redevable du loyer et des charges mais seulement pour le temps où il a effectivement occupé les lieux. À l'expiration du délai, le locataire perd son droit d'occuper le logement et devra le quitter.

Le congé pour vendre



Bon à savoir

En cas de congé pour vendre un logement meublé, le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption contrairement au logement vide.

■ À quel moment le bailleur peut-il donner ce congé ?

Le bailleur initial pourra donner congé avec un délai de 3 mois de préavis avant la fin du bail.

■ Que doit contenir la lettre de congé pour vendre ?

En l'absence d'un droit de préemption au bénéfice du locataire, le bailleur doit simplement y indiquer sa volonté de donner congé pour vendre.

■ Quel est le point de départ du délai de préavis ?

Le délai de préavis court à partir de la date de réception de la lettre par le locataire. Attention, quand la lettre recommandée avec accusé de réception n'est pas remise au locataire et renvoyée à l'expéditeur, le congé n'est pas valable. Il vous faudra alors faire appel à un huissier pour notifier le congé.

■ Comment l'envoyer ?

Comme pour les autres congés, le bailleur ne peut le notifier à son locataire que par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre émargement ou récépissé. En cas de pluralité de locataires, il faut envoyer la lettre de congé à chacun des titulaires du bail. Enfin, si les locataires sont mariés ou pacsés et qu'ils en ont informé le propriétaire, la lettre de congé devra être adressée à chacun d'eux.

Le congé pour motif légitime et sérieux

La loi du 6 juillet 1989 ([article 15, I](#)) prévoit également la possibilité de donner congé pour motif légitime et sérieux sans pour autant définir ce motif de sorte qu'il reviendra au juge de l'apprécier au cas par cas si le locataire décidait de le contester. Tout au plus, la loi nous donne en exemple le cas de l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations, mais sans préciser lesquelles ni leur gravité.



Bon à savoir

La jurisprudence fournit des exemples d'application de ce motif de congé parmi lesquels :

- le défaut ou le retard de paiement ([Civ. 3^{ème}, 17 mai 2006, n°05-14.495](#))
- la sous-location interdite (Paris, 22 mars 1984)
- le détournement de la destination des lieux (Paris, 15 mars 2002)
- l'absence d'usage paisible causant des troubles aux voisins : le tapage diurne et nocturne (Paris, 29 mai 1997), le comportement agressif envers des voisins ([Civ. 3^{ème}, 2 oct. 2002, n°01-00.589](#)) ou encore le fait d'attirer et de nourrir des pigeons sur le rebord du balcon (Paris, 12 févr. 2004).
- le projet de rénovation d'un immeuble nécessitant un départ du locataire ([Civ. 3^{ème}, 7 févr. 1996 n°94-14.339](#))

La protection spécifique des locataires âgés

Pour certains locataires, la loi a prévu une protection qui oblige le bailleur à proposer une offre de relogement adaptée.

■ Qui sont les locataires protégés ?

Il s'agit des personnes âgées de plus de 65 ans dont les ressources annuelles inférieures au [plafond de ressources existant pour l'attribution de logements sociaux](#). Cette protection s'étend également au locataire ayant à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et qui remplit les conditions d'âge et de ressources précédentes auxquelles s'ajoute une condition de ressource supplémentaire pour l'ensemble des personnes habitant le logement.

■ En quoi consiste cette protection ?

Le bailleur qui ne veut pas reconduire le contrat de bail est limité. En effet, il doit alors proposer au locataire protégé un autre logement dans les limites géographiques prévues à savoir : dans le même arrondissement, arrondissements limitrophes ou communes limitrophes de l'arrondissement ; dans le même canton, dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton ; sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.



■ Exclusion de la protection

Le bailleur est dispensé de proposer un relogement s'il a lui-même plus de 65 ans, si ses ressources sont inférieures au seuil d'éligibilité du logement social ou s'il trouve un relogement pour le locataire.



Attention !

Pour bénéficier de la protection, le locataire doit cumuler les critères d'âge et de ressource tandis que le bailleur peut ne remplir que l'une de ces deux conditions.



À retenir

- La lettre de congé doit intégrer des mentions obligatoires.
- Le délai de préavis varie de 1 à 6 mois.
- Le bailleur ne peut donner congé que pour trois motifs : la reprise, la vente ou un motif légitime et sérieux.
- Le congé pour reprise permet au bailleur de se loger ou de loger un proche.
- Le congé pour vente permet au locataire de se porter acquéreur pour les locations vides.
- Il existe une catégorie de locataire protégé qui doit recevoir une offre de relogement.