Peut-on annuler un bail de location après signature ?

## Description

Il est impossible d'annuler un bail de location après sa signature. Une fois le bail signé (pour une location vide ou un location meublée), la loi ne prévoit aucun délai de rétractation pour les parties au contrat.

Dans certains cas, il est possible d'annuler le bail. Sinon, le bailleur ou le locataire peut résilier le bail en respectant la procédure.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle gratuit de lettre de résiliation de bail d'habitation

# Quels motifs pour annuler un bail de location après sa signature ?

Obtenir l'**annulation d'un bail** de location après signature est parfois possible mais seulement dans des cas extrêmement **résiduels car** la signature engage les parties de manière **irrémédiable.**

Cette annulation nécessite de recourir à la **voie judiciaire**. En effet, il faudra alors saisir le juge qui sera seul à pouvoir annuler le bail et décider du remboursement des frais d'agence et des loyers déjà payés, le cas échéant.

Les motifs permettant d'obtenir l'annulation d'un bail de location après sa signature sont les suivants :

- Le signataire du bail **n'avait pas la capacité** de signer un tel bail;
- **De fausses déclarations** sont relevées dans le bail ;
- Le logement comprend **des vices cachés** ;
- **Une clause interdite** est insérée dans le contrat de bail.

## L'annulation du bail pour absence de capacité du signataire

Dans certains cas, la personne qui a signé le bail n'avait pas la compétence pour le



© 2023 LEGALPLACE SAS

faire.

Par exemple, une personne mineure **non émancipée**, n'a pas le droit de signer un bail. En conséquence, si une personne concernée par les situations précitées signe un contrat de location, ce dernier pourra être annulé pour incompétence du signataire.

De la même manière, si le bail est contracté par un **adulte sous tutelle** sans l'accord du juge des tutelles, l'annulation du bail est possible.

## L'annulation du bail en raison de fausses déclarations

Il est également possible d'annuler le bail si l'une des parties a fait de **fausses déclarations.**

Ainsi, si une des parties a déclaré de **faux revenus** afin d'obtenir la location, l'annulation est donc possible. De la même manière, il est possible d'annuler un bail de location après sa signature si l'agence immobilière qui signe le bail ne dispose pas d'un mandat l'y autorisant.

**Attention** : Le locataire qui invoque lui-même une fausse déclaration pour faire annuler un bail de location risque des poursuites de la part du propriétaire.

## L'annulation du bail pour vices cachés découverts dans le logement

Enfin, il est envisageable d'annuler un bail de location après sa signature en cas de vice caché.

Dans ce cas, il y a **trois conditions cumulatives** pour l'annulation du bail :

- Le vice devait être **caché** (non détectable) lors de conclusion du bail par les parties;
- Il faut que le vice caché soit d'une nature telle qu'il rend le **logement impropre à l'usage pour lequel il est prévu** ;
- Il faut que le vice ait **existé au moment de la conclusion** du contrat de bail.

À titre d'exemple, la présence importante de nuisibles, le mauvais état des canalisations ou encore l'impossibilité d'utiliser une cheminée sont des éléments qui peuvent conduire le juge à admettre la présence d'un vice caché et par voie de conséquence à annuler le bail.



© 2023 LEGALPLACE SAS

### La présence d’une clause interdite dans le bail provoquant sa nullité

L’article 4 de la loi du 6 juillet 1989 dresse une **liste de clauses qu’il est interdit d’insérer** dans un bail d’habitation. Dans le cas où le locataire a signé un bail comportant de telles clauses, il est possible de faire annuler le contrat par le juge.

L’article prévoit précisément **vingt clauses** qu’il est interdit d’insérer dans un bail de location comme par exemple :

- Obliger le locataire à souscrire une assurance choisie par le bailleur ;
- Interdire l’exercice d’une activité politique, syndicale ou religieuse ;
- Obliger le locataire à souscrire un contrat d’équipements en surplus du loyer ;
- Obliger le locataire à payer son loyer par prélèvement automatique.
- Etc.

Si une de ces clauses est présente dans un bail, il est possible de le faire annuler en saisissant le juge.

**A noter**: Cette possibilité n’est toutefois pas possible si le locataire a déjà déménagé du logement.

Dans tous les cas, si le bail est annulé par le juge, juridiquement le contrat est censé n’avoir jamais existé entre les parties. En effet, la nullité a un **effet rétroactif .**

C’est-à-dire que le bailleur et locataire devront se retrouver dans la situation qui était la leur **avant la conclusion du contrat**. De ce fait, le locataire doit **quitter les lieux** et le bailleur doit lui **restituer le montant des loyers**. Selon les cas, le juge pourra également décider d’octroyer des dommages et intérêts.

## Comment résilier le bail de location après sa signature ?

Si la loi ne prévoit aucun délai de rétraction après la signature d’un bail de location, les parties peuvent tout de même résilier le bail de location. En revanche, le bailleur et le locataire ne sont pas soumis aux mêmes conditions et aux mêmes délais pour valablement délivrer congé.

Le **locataire** peut donner congé au bailleur **à tout moment** et sans avoir à justifier sa décision tant qu’il respecte le préavis légal. Tandis que le **bailleur,** lui, peut délivrer un



© 2023 LEGALPLACE SAS

congé seulement pour des **motifs précis** et ne peut pas résilier le contrat de location du locataire avant la fin du bail.

## La résiliation du bail de location après signature par le propriétaire

Il existe seulement **3 cas** dans lesquels il est possible au bailleur de donner congé à son locataire pour résilier le bail :

- Le congé pour **reprise**;
- Le congé pour **vente;**
- Le congé pour **motif légitime et sérieux**.

### Le congé pour reprise du logement

Il s'agit de la conjoncture où le bailleur donne congé au locataire pour **s'installer lui-même** ou installer l'un de **ses parents proches** à titre de résidence principale dans le logement.



© 2023 LEGALPLACE SAS

Les proches parents sont limités aux ascendants, descendants, conjoint, partenaire de PACS ou concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ou aux ascendants/descendants du conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an.

**Le congé pour vendre le logement**

Si le propriétaire souhaite **vendre le logement,** il peut résilier le bail de son locataire.

Dans ce cas, la lettre de congé doit expressément contenir la volonté du propriétaire de vendre son bien, ainsi que le prix et les conditions de cette vente.

Le congé envoyé au locataire **vaut offre de vente** et lui ouvre le bénéfice du droit de préemption. Ce droit implique que le propriétaire souhaitant vendre le logement doit faire une proposition prioritairement au locataire. Le locataire doit y répondre dans les **2 mois** à compter de l'envoi. En l'absence de réponse, l'option d'achat par le locataire est écartée.

**A noter**: Si le propriétaire effectue une offre plus avantageuse auprès d'un tiers (baisse de prix par exemple), il devra transmettre cette offre au locataire qui dispose d'un mois pour remplacer l'acquéreur (y compris s'il a déjà quitté le logement).

**Le congé pour motif légitime et sérieux**

Le propriétaire peut donner congé au locataire si le locataire ne respecte pas les obligations qui lui incombent. Les principaux manquements du locataire correspondent notamment à des impayés de loyer répétés ou à des troubles de voisinage.

Le préavis à respecter pour ces congés est de **6 mois** pour les locations vides. Dans le cas d'une location meublée, le délai de préavis pour donner congé est réduit à **3 mois**.

**Attention**: Le délai de préavis doit être calculé de sorte que son dernier jour corresponde à la date de fin du bail.

Par ailleurs, le congé doit être délivré par :



© 2023 LEGALPLACE SAS

- Lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Acte d'huissier ;
- Lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Le délai de préavis commence à courir à la date de réception effective de la lettre par le locataire.

**A noter**: Il existe des locataires protégés de tels congés. Ainsi, si le locataire a plus de 65 ans et dispose de ressources inférieures aux seuils fixés ou s'il a fiscalement à sa charge une personne de plus de 65 ans disposant de faibles ressources, il est impossible de lui donner congé sauf exception.

## La résiliation du bail de location après signature par le locataire

La résiliation du bail de location par le locataire est plus souple. En effet, le locataire n'a pas besoin de justifier d'un motif particulier pour résilier le bail. Il doit seulement respecter un préavis et envoyer sa lettre de congé. Pendant la durée du préavis, il reste tenu à son obligation de paiement du loyer.

### Le préavis du locataire pour résilier un bail de location

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment dès lors qu'il respecte les délais de préavis imposés par la loi.

De manière générale, le locataire doit respecter un préavis de **3 mois** lorsque le logement est loué vide. En revanche, il bénéficie d'un préavis d'**un mois** lorsqu'il s'agit d'une location meublée (y compris pour le préavis pour un bail de location étudiante de 9 mois). En cas de négligence grave de la part du propriétaire, ce délai légal de préavis ne s'applique plus.

Néanmoins, il existe des **cas exceptionnels** dans lesquels le délai de préavis du locataire est **réduit à un mois.**

Ainsi, lorsque le logement se situe en zone tendue, le préavis est réduit à un mois.

**Bon à savoir**: Le décret n°2015-1284 du 13 octobre 2015 fixe la liste des communes se situant en zone tendue.

Si le logement ne se situe pas en zone tendue, le préavis est également réduit à un mois dans les situations suivantes :



© 2023 LEGALPLACE SAS

- En cas d'obtention **d'un premier emploi,** de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi à la suite d'une perte d'emploi;
- En fonction de **l'état de santé du locataire :** attesté par un certificat médical justifiant un changement de domicile;
- Si le locataire bénéficie **du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'Allocation adulte handicapé (AAH)**;
- En cas d'attribution d'un **logement visé par l'aide personnalisée au logement** : comme un logement HLM, un logement-foyer de jeunes travailleurs etc.

**La délivrance du congé au bailleur pour résilier un bail de location**

Afin de quitter son logement, le locataire doit transmettre une **lettre au propriétaire** sous 3 modalités au choix :

- **Une lettre recommandée avec accusé de réception** (LRAR);
- **Un acte d'huissier** ;
- **Une remise en main propre contre émargement ou récépissé**.

**Zoom** : LegalPlace vous propose un modèle personnalisé de lettre de congé à son locataire ou à son bailleur. Grâce à notre assistant juridique intelligent, nous mettons à votre disposition des documents automatisés, dont la lettre de résiliation d'un bail de location, disponible directement en ligne et conçu par des experts.

Également, la lettre doit impérativement mentionner la date de prise d'effet du congé et, lorsque le préavis est réduit pour un cas exceptionnel, le motif particulier invoqué.

**Attention** : Si aucun motif de congé n'est précisé dans la lettre, un préavis de trois mois s'applique automatiquement.

**L'obligation de paiement du loyer pendant la période de préavis**

Qu'il habite ou non le logement, le locataire devra **payer le loyer et les charges** pendant toute la période du préavis s'il est l'initiative de la résiliation du bail.

Il est possible de trouver un accord avec le propriétaire si ce dernier a trouvé un nouveau locataire pour occuper son logement ou s'il exécute de lourds travaux de rénovation.



© 2023 LEGALPLACE SAS

Toutefois, les impôts locaux liés à la période d'occupation sont dus (à titre d'exemple, la taxe d'habitation est déterminée en fonction de l'occupation au 1er janvier).

# FAQ

## Peut-on se rétracter après avoir signé un bail d'habitation ?

Non ! Aucun délai de rétractation n'est prévu suite à la signature d'un bail d'habitation. Les seules solutions possibles pour sortir de cette relation contractuelle sont la résiliation ou l'annulation du bail conclu si les conditions sont remplies.

## Comment annuler un bail de location signé ?

Le contrat de location peut parfois être annulé. Toutefois, cette solution n'est envisageable que dans des cas bien spécifiques. De plus, l'annulation passe nécessairement par la voie judiciaire, le juge étant seul à pouvoir déclarer la nullité du contrat.

## Comment se retirer d'un bail de location signé à deux ?

Même lorsqu'il a signé le bail avec une autre personne (également locataire), le locataire peut délivrer son congé au bailleur. Il doit alors respecter les règles de forme et de fond relatives à la lettre de congé, ainsi que les délais de préavis impartis. Ce préavis subsiste même en présence d'un locataire restant dans le bail.



© 2023 LEGALPLACE SAS