

Le préavis d'une location de logement

Description

Le préavis d'une location constitue le délai à respecter entre la notification par le locataire de sa volonté de quitter le logement, et la date à laquelle le locataire prend effectivement congé en quittant le logement. Un préavis s'applique également en cas de [résiliation du contrat à l'initiative du bailleur](#).

Ce délai est encadré par la loi, et sa durée peut varier selon les caractéristiques du logement ou la situation personnelle de l'une des deux parties au [contrat de location](#).

[Modèle gratuit de lettre de résiliation de bail d'habitation](#)

Quel est le délai du préavis de location ?

Lorsqu'il exprime sa volonté de quitter le logement, le locataire doit effectuer un préavis pendant lequel il continuera à jouir des locaux, mais également à payer les charges et le loyer.

Le [préavis d'une location meublée](#) est fixé à **1 mois, contre 3 mois pour un logement loué vide**. Toutefois, si le logement loué vide est situé en zone tendue, alors le délai est écourté : il passe de 3 mois à 1 mois.

Bon à savoir : une zone tendue désigne une zone d'urbanisation où le marché immobilier est « tendu » : la demande est forte et les loyers sont élevés. La ville de Paris est considérée comme une zone tendue.

Vous trouverez ci-dessous un **tableau récapitulatif des durées de préavis** à respecter en fonction des caractéristiques du contrat de location :

Type de location	Durée du préavis
Meublée	1 mois
Vide	3 mois
Vide située en zone tendue	1 mois
Étudiante (meublée ou non)	1 mois

A noter : pour rappel, la [durée du bail](#) pour une location vide, est de 3 ans.

Comment réduire son préavis de location ?

Certaines circonstances particulières permettent aux locataires de réduire la durée du préavis d'une location vide à 1 mois. Sont ainsi concernés :

- Les logements situés en zone tendue ;
- Le locataire qui justifierait d'un état de santé lui imposant de déménager ;
- Le locataire s'étant vu attribuer un logement social ;
- Ceux qui bénéficient du RSA ou de l'AAH ;
- Le locataire dont la situation professionnelle a changé ;
- Les locataires victimes de violences conjugales.

Les **délais de préavis** applicables à une location de logement

1 mois



Location meublée ou étudiante

3 mois



Location vide

3 mois réductible à 1 mois



- Logement situé en zone tendue
- Situation personnelle du locataire le justifiant
- Attribution d'un logement social
- Locataire bénéficiaire du RSA ou de l'AAH

LegalPlace.

Logement en zone tendue

Le locataire d'un logement situé en zone tendue peut voir son préavis réduit depuis l'entrée en vigueur de la [loi Alur](#). Cette dernière définit la notion de zone tendue comme étant une zone de plus de 50 000 habitants, dans laquelle le marché de l'immobilier est saturé. Autrement dit, la demande de logement est plus forte que l'offre.

L'accès au logement est rendu difficile dans ces zones, ce qui explique la possibilité de réduire le préavis, afin de pouvoir libérer les logements et de les remettre sur le marché de la location au plus vite.

Afin de bénéficier de la réduction de préavis, le locataire devra prouver que la localisation géographique du logement constitue une [zone tendue au sens de la loi Alur](#).

Bon à savoir : Un [décret n° 2013-392 du 10 mai 2013](#) liste les communes en zone tendue. Il est possible d'utiliser ce décret lors de l'élaboration de votre lettre de congé pour justifier de votre éligibilité à la réduction de préavis.

L'état de santé du locataire

Afin que l'état de santé du locataire justifie la réduction du préavis de location à 1 mois, un certificat médical devra être transmis en même temps que la lettre de congé. Cet état de santé ne peut en effet justifier un déménagement rapide que s'il a été constaté par un médecin.

Attribution d'un logement social

L'attribution d'un logement social entraîne la réduction du préavis de location à 1 mois. Le locataire devra joindre à son congé un justificatif attestant de cette attribution. Il peut s'agir d'un courrier reçu par le bailleur social indiquant que le logement lui est accordé par exemple.

Locataire bénéficiaire du RSA ou de l'AAH

Les personnes bénéficiant du Revenu de solidarité active (RSA) ou de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH) peuvent réduire la durée de leur préavis de location à 1 mois. Ils devront toutefois préciser leur situation dans la lettre de congé, et fournir les justificatifs adéquats.

Changement de situation professionnelle du locataire

Plusieurs situations professionnelles entraînent la réduction du préavis de location à 1 mois :

- Perte involontaire d'emploi suite à un licenciement ou une rupture conventionnelle ;

- Mutation volontaire ou involontaire du locataire (sans conditions d'éloignement géographique) ;
- L'occupation d'un 1^{er} emploi ;
- L'occupation d'un nouvel emploi suite à une perte d'emploi.

Dans les deux premiers cas, la date de la mutation (ou de la perte d'emploi) doit être rapprochée de celle à laquelle le congé est donné. Par exemple, il est impossible d'invoquer une perte d'emploi remontant à plusieurs années pour bénéficier d'une réduction de préavis.

De plus, le locataire invoquant l'un de ces motifs pour que son préavis soit réduit **se doit de fournir les justificatifs adaptés à sa situation**. Par exemple, il peut s'agir de sa date d'affiliation au régime de la sécurité sociale s'il demande la réduction au motif qu'il vient de signer son premier contrat de travail.

Bon à savoir : le départ à la retraite, la démission ou la cessation d'une activité libérale ne permettent pas de réduire son préavis.

Locataire victime de violence conjugales

Dans le cas où un locataire, ou l'enfant de ce dernier subirait des **violences domestiques**, il est possible de réduire le préavis de location à 1 mois. Pour se faire, 2 conditions doivent être réunies :

- Une ordonnance de protection à l'encontre du locataire doit avoir été établie par un juge ;
- L'époux (ou le parent violent le cas échéant) doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou d'une condamnation.

Quel est le point de départ du préavis d'une location ?

Conformément à la loi Alur, le préavis court à compter de la date de réception du courrier notifiant la volonté du locataire de quitter son logement. Par « date de réception », on entend :

- Le jour de réception du courrier recommandé par le propriétaire ;
- Le cas échéant, le jour de la signification par acte d'huissier
- Le jour de la remise en main propre dudit courrier contre décharge.

Zoom : Une fois la durée du préavis déterminée, vous devez transmettre votre [lettre de résiliation de bail](#). Vous pouvez ainsi avoir recours au modèle de lettre conçu par LegalPlace, contenant toutes les mentions requises par la loi. Vous pourrez également facilement la personnaliser, à l'aide d'un questionnaire à remplir en ligne.

Comment rédiger une lettre de préavis ?

La lettre notifiant l'intention de quitter le logement doit respecter certaines exigences tant sur la forme que sur le contenu.

Le formalisme de la lettre de congé

Pour donner congé au propriétaire, le locataire dispose de 3 options :

- Envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception ;
- Faire établir un acte d'huissier ;
- Remettre en main propre le courrier au propriétaire, contre émargement ou récépissé.

L'écoulement du préavis de location ne pourra débuter qu'après remise de ce courrier. Il est à noter que le congé donné par mail n'a aucune valeur juridique et n'entraîne pas le début du préavis.

Bon à savoir : une fois le congé donné, le locataire qui souhaite revenir sur sa décision de quitter le logement ne peut le faire sans l'accord du bailleur.

Le contenu de la lettre de congé

La **lettre de préavis** doit mentionner les **informations** suivantes :

- Les coordonnées du locataire et du propriétaire ;
- La date d'entrée dans le logement et la date de départ effective ;
- L'adresse du logement
- La période de préavis
- Les motifs du départ en cas de réduction du délai (logement situé en zone tendue, mutation professionnelle, état de santé,...)
- Justificatif de la situation du locataire (liste des communes situées en zone tendue, certificat médical, ...)

Le locataire doit-il payer le loyer pendant le préavis ?

Les parties au contrat de bail restent liées par ce contrat pendant toute la durée du préavis. Cela implique que chacun continue de remplir ses obligations. Le locataire est toujours tenu de s'acquitter du montant du loyer et des charges, sauf si le propriétaire trouve un nouveau locataire pour le remplacer.

Le montant du loyer dû (et les charges locatives) pour le dernier mois est déterminé proportionnellement au nombre de jours restants avant la fin de la période de préavis.

Par exemple, un locataire souhaite quitter son logement situé en zone tendue. Son préavis débute le 29 juillet 2022 et se termine le 29 août 2022. Le mois d'août étant un mois de 31 jours, le montant dû pour le dernier mois de préavis se calcule de la manière suivante : 29/31.

Attention : il est strictement interdit de déduire le montant du dépôt de garantie des derniers loyers qu'il reste à payer.

Modèle de lettre de préavis location

LegalPlace met à disposition un modèle de préavis location conforme aux exigences légales. Ce dernier s'applique notamment aux préavis d'une durée d'un mois. Pour le personnaliser, il suffit de remplacer les mentions annotées entre crochets par vos informations personnelles.

[Télécharger notre lettre de préavis d'un mois- Modèle Word Gratuit](#)

Nom et prénoms du locataire

Adresse

Ville et code postal

Nom et prénoms du propriétaire

Adresse

Ville et code postal

OBJET : Préavis de résiliation de bail

Madame, Monsieur,

Par la présente, je tiens à vous informer de ma décision de partir du logement que j'occupe actuellement depuis *[date]* et qui se situe à *[adresse]*.

J'ai décidé de mon départ en raison de *[énoncer les motifs / cette information est facultative ou obligatoire en fonction de la situation du locataire]*. Retrouvez ci-joint *[la pièce justificative affirmant la situation du locataire / préciser le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 si le logement se situe en zone tendue]*. À cet effet, je vous adresse ma demande de résiliation de bail et me soumetts à respecter un délai de préavis d'un mois.

[Lorsque le motif est professionnel, médical ou personnel, énoncer que la demande a été formulée conformément à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989]. En me conformant à l'application de cet article, mon préavis prend donc effet à compter de *[date de réception du courrier par le propriétaire]*. Je me tiendrai à votre disposition à la date et heure que nous aurons convenu pour constater ensemble l'état des lieux de sortie.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame/Monsieur, l'expression de mes salutations les plus respectueuses.

Fait à *[lieu]*, le *[date]*

Nom et prénoms du locataire

Signature

FAQ

Comment annuler un préavis ?

Si le locataire ne souhaite plus libérer le logement et décide de revenir sur son préavis de départ, il peut faire une demande à son propriétaire, de préférence par lettre recommandée avec accusé réception.

Que faire après avoir envoyé son préavis ?

Suite à l'envoi du préavis, de nombreuses démarches doivent être initiées. Il est recommandé de fixer une date pour l'état des lieux de sortie du logement, de résilier ou transférer ses contrats de fourniture d'eau et d'électricité dans le futur logement, de même pour le contrat d'assurance habitation. Aussi, veillez à notifier votre changement d'adresse aux administrations.

Un locataire peut-il quitter son logement à tout moment ?

Un locataire qui souhaite quitter son logement n'a pas à justifier son départ, et peut prendre cette décision à tout moment. Toutefois, il devra continuer à payer le loyer et les charges locatives pendant toute la durée du préavis.