Le préavis en location meublée

Description

Le préavis de la location meublée diffère selon que le congé émane du bailleur ou du locataire. Tandis que le locataire peut donner congé à n'importe quel moment du contrat de location meublée, le bailleur ne peut y mettre un terme qu'à l'issue du bail. Cependant lorsqu'il s'agit de la résidence principale d'une personne âgée, il est important de garder en tête les conditions de résiliation du bail de location d'une personne âgée, qui est très encadrée. En effet si le locataire bénéficie du statut de personne protégée, alors ce statut lui confère une **protection particulière** qui ne permet pas au bailleur de s'opposer au renouvellement tacite du contrat.

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 d'une location meublée

Le préavis de la location meublée en cas de congé donné par le locataire

Dans le cadre d'une location meublée, le locataire peut donner congé au bailleur à n'importe quel moment de l'exécution du contrat. Pour ce faire, il suffit de notifier au bailleur la volonté du locataire de quitter le logement à l'expiration du préavis en vigueur. Ce délai a été fixé par la loi Alur de 2014.

Bon à savoir : en principe, le décès du propriétaire n'entraîne pas la fin du bail, qu'il s'agisse d'un logement meublé ou vide. Cependant les héritiers du propriétaire peuvent néanmoins décider de mettre fin au bail de location dans des conditions très strictes.

En matière de location meublée, la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation stipule que le locataire devra respecter **un délai d'un mois** lorsqu'il souhaitera donner congé au bailleur.

La notification du congé doit toutefois respecter un certain formalisme. Elle doit être écrite et envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, par signification par acte d'huissier ou par remise en mains propres contre récépissé ou émargement.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Tout comme la lettre de résiliation du bail en colocation, la lettre de résiliation doit mentionner des informations essentielles telles que :

- L'identité du bailleur et du locataire ;
- L'adresse du logement loué ;
- La date de signature du bail de location meublée ;
- La mention de l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 consacrant le principe selon lequel, dans une location meublée, le préavis accordé au locataire est d'un mois ;
- La date de prise d'effet du congé.

Bon à savoir : À l'issue de la délivrance du congé du locataire, les deux parties au contrat de location meublée devront s'entendre pour effectuer l'état des lieux de sortie, s'ils constatent une dégradation du bien ou des équipements, le locataire peut faire l'objet d'une facturation après l'état des lieux. En cas de désaccord sur la date ou en cas de litige, il est possible de recourir à un commissaire de justice pour effectuer l' état des lieux en colocation, par exemple.
A noter : que ce soit pour le préavis en location non meublée ou meublée, il existe plusieurs raisons qui peuvent réduire ce délai de lettre de résiliation à un mois.

En cas de congé donné par le bailleur

Tout d'abord, il convient de noter que le régime des baux d'habitation est très favorable au locataire. En ce sens, les conditions pour que le bailleur donne congé au locataire dans le cadre d'une location meublée sont strictement encadrées par la loi.

C'est pourquoi, le bailleur ne peut mettre un terme au contrat de location meublée qu'à l'issue du bail. Pour rappel, il est d'usage que le bail de location meublée soit conclu pour une durée d'un an. En principe, le contrat est reconduit tacitement ou fait l'objet d'un renouvellement, ce qui nécessite la manifestation de la volonté de l'une ou l'autre des parties. Toutefois, rien n'empêche le bailleur de refuser l'éventuelle offre de renouvellement formulée par le locataire.

Pour ce faire, le bailleur devra notifier au locataire son congé en respectant un formalisme similaire à celui du locataire. Le bailleur devra, par ailleurs, respecter **un délai de trois mois** afin que son congé soit valable d'un point de vue légal. Cela signifie que le congé du bailleur devra être notifié au locataire au moins trois mois avant l'échéance du contrat de location meublée. Le cas échéant, le contrat pourra être reconduit tacitement si le locataire le souhaite.

Zoom : Aussi, si vous souhaitez résilier votre bail, **LegalPlace** met à votre disposition **gratuitement**

© 2023 LEGALPLACE SAS

une lettre de résiliation du bail ! Il vous suffit de remplir le questionnaire et la lettre sera personnalisée conforme à vos besoins ! Une **solution simple, rapide et efficace** qui vous permet d'alléger vos démarches et d'éviter toute erreur ou oubli.

Les motifs justifiant le congé du bailleur

Comme vu précédemment, le régime des baux à usage d'habitation est très protecteur du locataire. Outre les conditions évoquées ci-dessus à respecter pour que le congé du bailleur soit valable, celui-ci doit justifier d'une des situations suivantes :

- **Le congé pour vente :** cela signifie que le bailleur souhaite mettre en vente le logement loué. Dans ce cas effectivement, le congé du bailleur est justifié. Toutefois, ce dernier doit respecter le droit de préemption du locataire en vertu duquel le logement à la vente doit être proposé prioritairement au locataire avant de pouvoir être proposé à des acquéreurs potentiels. À noter également que le locataire dispose d'un second droit de préemption selon lequel si le bailleur modifie les conditions de vente du logement loué (baisse du prix notamment), alors il devra à nouveau faire une offre de vente au locataire avant de se tourner vers des tiers acquéreurs ;

Attention : en cas de non-respect du droit de préemption, le locataire pourra faire annuler une vente irrégulière.

- **Le congé pour reprise :** le bailleur peut donner congé valablement au locataire lorsqu'il souhaite reprendre le logement pour y habiter. Ce motif vaut également lorsque son conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an ou ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint, partenaire de PACS ou concubin notoire depuis au moins un an souhaitent reprendre le logement loué pour y habiter ;

Attention : le congé pour reprise signifie que le logement constituera la résidence principale du repreneur. Pour rappel, un logement est considéré comme la résidence principale de quelqu'un lorsque celui-ci l'occupe pendant au moins huit mois par an, sauf raisons professionnelles, raisons de santé ou cas de force majeure.

- **Le congé pour motif légitime et sérieux :** il peut s'agir ici d'un manquement grave du locataire à ses obligations substantielles (résiliation du bail pour troubles de voisinage ou impayés de loyer par exemple). En cas de litige, le caractère « légitime et sérieux » du motif sera apprécié souverainement par les juges du fond.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Bon à savoir : Le décès du propriétaire ou du locataire n'emporte pas nécessairement la fin du bail. En effet, un transfert du bail de location peut avoir lieu aux héritiers du défunt.

Le cas du bail étudiant

Le bail étudiant est un type spécifique de location meublée. En effet, afin de s'adapter aux contraintes des étudiants, la durée d'usage d'un bail étudiant correspond à une année universitaire, soit neuf mois. Ce régime a été notamment consacré par la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005.

Bon à savoir : pour recourir à ce type de bail, un justificatif du statut étudiant (carte universitaire ou certificat de scolarité notamment) pourra être demandé de plein droit par le bailleur ou l'agence immobilière chargée du dossier.

Néanmoins, malgré ces spécificités, le bail étudiant entre dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 et de la loi Alur de mars 2014 fixant les dispositions en vigueur pour les baux à usage d'habitation. En ce sens, comme le bail étudiant est un dérivé du bail d'habitation meublée, donc pour résilier son bail l'étudiant locataire et le bailleur doivent respecter les délais de préavis réglementaires énoncés ci-dessus.

Fin du bail sans préavis : est-ce possible ?

Dans certains cas, le comportement du locataire ou l'état du logement justifie de mettre fin au bail de location meublée sans respecter le préavis en vigueur.

S'agissant du locataire, en général, cela se justifie par un manquement grave à ses obligations substantielles. Pour rappel, celles-ci sont fixées par la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, instaurée par la loi Alur susvisée.

En cas d'impayés du loyer et/ou des charges locatives par exemple, le bailleur peut mettre en place une procédure d'expulsion du locataire. À noter qu'un seul retard de paiement constitue, aux yeux de la loi, un impayé. Au premier abord, il convient de régler la situation à l'amiable en envoyant un commandement de payer au locataire. Toutefois, si cette procédure échoue, le bailleur peut saisir de plein droit un commissaire de justice pour obtenir le paiement du loyer et l'expulsion du locataire.

Bon à savoir : pour prévenir ce type de conflits, il peut être utile d'insérer dans le contrat de location meublée une clause résolutoire. En vertu de cette clause, en cas

© 2023 LEGALPLACE SAS

de manquements du locataire à ses obligations, le bailleur pourra résilier unilatéralement et de plein droit le contrat de location en cours.

De la même façon, une jurisprudence constante pose le principe selon lequel lorsque le logement ne remplit pas les normes de décence fixées par la loi, alors le locataire est dispensé de préavis. Cela se justifie par le fait que dans ce cas, le bailleur manque à une de ses obligations substantielles : celle d'assurer au locataire la jouissance paisible d'un logement décent qui ne présente aucun risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité de son occupant.

Attention : pour que ce congé soit valable, l'insalubrité du logement doit être prouvée par le locataire. Pour ce faire, ce dernier pourra contacter, par exemple, le service d'hygiène de la commune où se situe le logement ou faire appel à un commissaire de justice.

© 2023 LEGALPLACE SAS