

## La résiliation d'un bail par le locataire

### Description

Le contrat de bail peut, à tout moment, se voir résilier par le locataire. Mais, le propriétaire doit en être informé à l'avance. Alors, vous devez lui adresser une lettre recommandée et respecter un [délai de préavis](#). Le délai de préavis est différent selon qu'il s'agit d'un logement vide ou meublé.

**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](#)

## Comment procéder à la résiliation du bail par le locataire ?

Il est important de savoir qu'avant de quitter votre logement vous devez prévenir votre propriétaire pour la résiliation du bail.

### Prévenir le propriétaire-bailleur

Le locataire peut **quitter le logement à tout moment** au cours du bail. Mais, ce dernier doit respecter certaines formalités.

Le locataire doit avertir le propriétaire-bailleur par **courrier recommandé avec accusé réception** ou par **remise en main propre contre émargement ou récipissé signé**.

**A noter** : Un huissier peut signifier le congé d'un locataire au propriétaire.

La décision de résiliation du bail est irrévocable, sauf accord du propriétaire.

**Attention** : La résiliation du bail par email n'est pas valide même si elle est acceptée en retour par le propriétaire.

### L'état des lieux de sortie

---

La lettre recommandée envoyée au propriétaire propose plusieurs dates pour réaliser l'état des lieux de sortie du logement.

Avant de réaliser l'état des lieux, vous devez vous assurer du bon état de votre logement. Le bon état du logement vous permettra de récupérer votre dépôt de garantie. En effet, le logement doit être rendu dans le même état qu'à l'état des lieux d'entrée.

**A noter** : Si vous quittez le logement, n'oubliez pas de résilier votre contrat auprès des fournisseurs d'eau et d'électricité.

## Qui peut décider de la résiliation du bail ?

Si vous vivez seul, l'**individu signataire** du bail décide de la résiliation du bail. Cette décision entraîne le départ du logement des autres personnes qui vivent avec.

Si vous êtes marié, pacsé ou en concubinage, les époux doivent adresser **ensemble** la résiliation du bail. A défaut, si un seul des conjoints adresse cette lettre, l'autre reste titulaire du bail en cours et peut rester dans le logement.

## Comment formuler la résiliation du bail au propriétaire ?

Puisque le **congé délivré par le locataire pour résilier** son bail est un écrit, il doit contenir certaines mentions, telles que :

- Les noms, prénoms et adresse des parties ;
- La date de conclusion et d'échéance du contrat de bail ;
- Le délai de préavis applicable ;
- La date de prise d'effet du congé : c'est-à-dire la fin du délai de préavis ou la date convenue avec le propriétaire.

Ainsi, en règle générale le locataire n'a pas à indiquer le motif de la résiliation du bail, ni à fournir un justificatif en ce sens.

Cependant, **si le logement se trouve en zone tendue** ou que le locataire est dans une situation justifiant la réduction du préavis à 1 mois, il doit impérativement mentionner cette situation dans le congé et joindre le justificatif correspondant.

**Zoom** : LegalPlace vous propose un modèle personnalisé de [lettre de résiliation de bail](#). Il vous suffit de remplir un questionnaire afin d'obtenir une lettre totalement personnalisée. Vous pourrez ensuite le télécharger au format Word et PDF et l'imprimer pour la signer avant de l'envoyer.

## Quelles sont les obligations du locataire pour résilier son bail ?

La première obligation du locataire est de prévenir le propriétaire. En effet, le locataire **peut quitter le logement à tout moment** mais doit avertir le propriétaire par courrier recommandé et exécuter son préavis s'il est applicable.

Aussi, si le locataire décide de quitter le logement avant la fin du bail, il a tout de même l'obligation de payer son loyer jusqu'à la fin du congé. Il faudra également prévoir une date pour l'état des lieux de sortie et la remise des clés.

### Locataire : comment résilier votre bail d'habitation en 3 étapes ?



1

Prévenir le propriétaire de votre congé par courrier recommandé



2

Respecter le délai de préavis (si applicable)



3

Organiser l'état des lieux de sortie et la remise des clés

**LegalPlace.**

**Bon à savoir** : Certains contrats de location peuvent prévoir la possibilité pour le bailleur de réaliser des visites durant la durée de préavis afin de pouvoir remettre le logement en location.

## Quels sont les délais de la résiliation du bail par le locataire?

Avant de quitter votre logement, vous devez avertir le propriétaire et respecter un délai de préavis.

### Le point de départ du préavis

La réception du courrier par le bailleur signifie le début du délai de préavis.

**Bon à savoir** : Il est possible de quitter le logement sans préavis lorsque le logement est en péril ou insalubre.

Le point de départ du préavis dépend du mode d'envoi de la notification de résiliation du bail. Si le propriétaire est averti par lettre recommandée, ou que vous optez pour une remise en main propre, le point de départ du préavis commence à la réception de celle-ci.

### Le délai pour un logement vide

Si vous avez signé [un bail vide](#), vous pouvez quitter votre logement en cours de bail. Cependant, [un délai de préavis](#) doit être respecté. Ce **délai est en principe d'une durée de 1 à 3 mois** en fonction de votre situation et du lieu d'habitation.

Vous pouvez bénéficier d'un mois de préavis si :

- Vous obtenez un premier emploi ;
- Vous faites l'objet d'une mutation professionnelle ;
- Vous perdez votre emploi ;
- Votre état de santé justifie un changement de domicile ;
- Vous êtes bénéficiaires du RSA.

Si vous souhaitez bénéficier d'un mois de préavis, vous devez le mentionner dans votre courrier recommandé et y joindre des justificatifs. A défaut, un préavis de 3 mois est à respecter.

### Le délai pour un logement meublé

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment. Les conditions de sortie sont

différentes pour un bail vide et [un bail meublé](#). Le [préavis](#) est la principale différence. La durée du préavis est d'un mois à compter de la réception du courrier qui a informé le propriétaire.

## Comment calculer le loyer et les charges dus durant le préavis ?

En principe, le locataire doit payer le loyer et charges locatives durant toute la période de son préavis. Cependant, si le propriétaire signe un nouveau bail avec un locataire entrant et que celui-ci emménage avant la fin de votre préavis, le locataire sortant est dispensé de ces charges.

Si le préavis prend fin en milieu de mois, le loyer et charges dont vous êtes redevable sont proportionnels au nombre de jours où vous avez disposé du logement.

**Bon à savoir** : Le propriétaire dispose de 3 ans pour réclamer tout impayé de charges ou de loyers que vous lui devez.

## FAQ

### Comment rédiger une lettre de résiliation de contrat de bail ?

La résiliation d'un bail par le locataire doit se faire en suivant des formalités précises. Toutes les règles de forme et de fond doivent être respectées afin que le congé donné au propriétaire soit valide. Le locataire a le droit de résilier le bail à tout moment. Néanmoins, il doit réaliser les formalités suivantes :

- Le respect du délai de préavis ;
- La rédaction de la lettre de congé ;
- La remise de la lettre par l'un des moyens autorisés par la loi ;
- La remise des clés.

### Comment le locataire peut-il réduire son préavis en cas de résiliation du contrat de bail ?

Le préavis ne peut être réduit à un mois que dans les cas exceptionnels précisés dans l'article. Par ailleurs, le propriétaire peut parfois accorder une réduction de préavis, notamment lorsqu'un nouveau locataire occupe d'ores et déjà le logement.

## **Quels sont les motifs de résiliation du bail pour un propriétaire ?**

Contrairement au locataire qui peut résilier le bail à tout moment sans justification, le bailleur doit attendre la fin du bail pour le faire. De plus, il peut résilier le bail du locataire seulement pour 3 motifs :

- Pour vendre le bien ;
- Pour reprendre le bien afin d'en faire sa résidence principale ;
- Pour motif légitime et sérieux.