

10f - La fin du bail à l'initiative du locataire

Si vous souhaitez quitter votre logement, vous devez respecter certaines formes pour donner votre congé.

A compter de la réception de la lettre de congé envoyée au propriétaire, le délai de préavis est de 3 mois. Toutefois, il peut être ramené à 1 mois dans 7 cas, notamment pour les bénéficiaires de l'AAH.

Pour aller plus loin :

- Fiche pratique 10g « Le fin du bail à l'initiative du propriétaire »
- Fiche pratique 10b « L'allocation de logement familiale (ALF) »
- Fiche pratique 10c « L'allocation de logement sociale (ALS) »
- Fiche pratique 10a « L'aide personnalisée au logement (APL) »

10f - La fin de bail à l'initiative du locataire

En cours de bail, seul le locataire peut mettre fin à la location. Le propriétaire qui veut reprendre son logement ne peut pas le faire avant l'expiration du bail et sous certaines conditions, sauf si le locataire ne remplit pas ses obligations.

Le locataire qui désire quitter son logement peut le faire à tout moment en respectant les conditions de forme et de délai prévues par la loi.

Le congé doit être notifié au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier.

Le délai de préavis court à compter de la date de réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Par principe, le délai de préavis est de 3 mois. Toutefois, il peut être ramené à 1 mois dans 7 cas seulement :

- pour les bénéficiaires du RSA ou de l'AAH pour les baux conclus à partir du 27 mars 2014
- en cas de raison de santé justifiant un changement de domicile
- en cas d'obtention d'un premier emploi (CDD ou CDI)
- en cas de perte d'emploi (licenciement, fin de CDD ou rupture conventionnelle)
- en cas de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
- en cas de mutation professionnelle
- en cas d'attribution d'un logement social

Le locataire occupant un logement indécents peut quitter son logement sans préavis. La

charge de la preuve du caractère indécents du logement lui incombe.

A la remise des clés par le locataire, un nouvel état des lieux doit être établi directement entre le propriétaire et le locataire.

Le dépôt de garantie doit être remboursé intégralement au locataire, déduction faite des sommes justifiées que doit le locataire au titre, notamment, des charges ou dégradations dues à un usage anormal du logement ; les dégradations dues à la vétusté ne sont pas imputables au locataire.

Consultez la fiche pratique 10g « La fin du bail à l'initiative du propriétaire »

Textes de référence :

*Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 Articles 12 et 15
Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*

Pour en savoir plus :

<http://www.anil.org/>

<http://www.service-public.fr/>

