

Le délai de préavis fixé par la loi Alur

Description

La [loi ALUR](#) du 24 Mars 2014 n'a pas modifié le préavis applicable aux [locations vides](#). Il est toujours de 6 mois pour le bailleur et de 3 mois pour le locataire.

Toutefois, la loi ALUR a introduit un préavis pour les baux de [locations meublées](#). Ce préavis est de 3 mois pour le bailleur, et d'un mois pour le locataire.

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 !

Quelle est la durée de préavis prévue par la loi ALUR ?

La loi ALUR apporte de nombreuses modifications à propos de divers enjeux juridiques. Les principaux enjeux concernent la location et notamment les délais de préavis en cas de résiliation des baux. En effet, la durée légale du préavis varie selon que le logement soit meublé ou vide, et que la résiliation intervienne à l'initiative du bailleur ou du locataire.

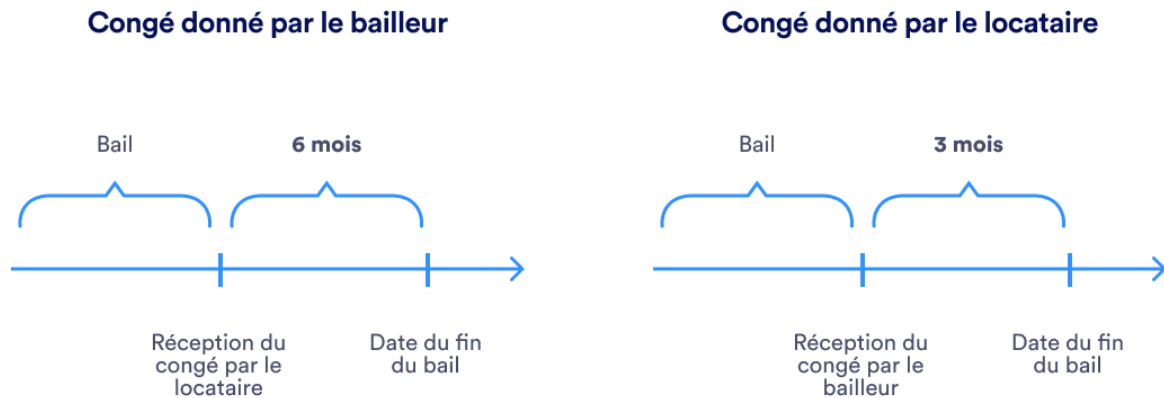
La durée du préavis du bail de location vide

L'[article 15 de la loi du 6 juillet 1989](#), à des fins d'amélioration des rapports locatifs, s'est trouvé [modifié par la loi ALUR](#). Cet article concerne le congé (appelé couramment « résiliation ») donné par le locataire ou le bailleur.

Dans le cadre des locations vides, les délais n'ont pas été modifiés par la [loi ALUR](#). En effet, avant 2014 le préavis à respecter pour donner congé était déjà de **3 mois** lorsqu'il émanait du locataire et de **6 mois** lorsqu'il émanait du bailleur.

Depuis la loi ALUR, le délai de préavis reste inchangé aujourd'hui :

Délai de préavis pour un bail de location vide



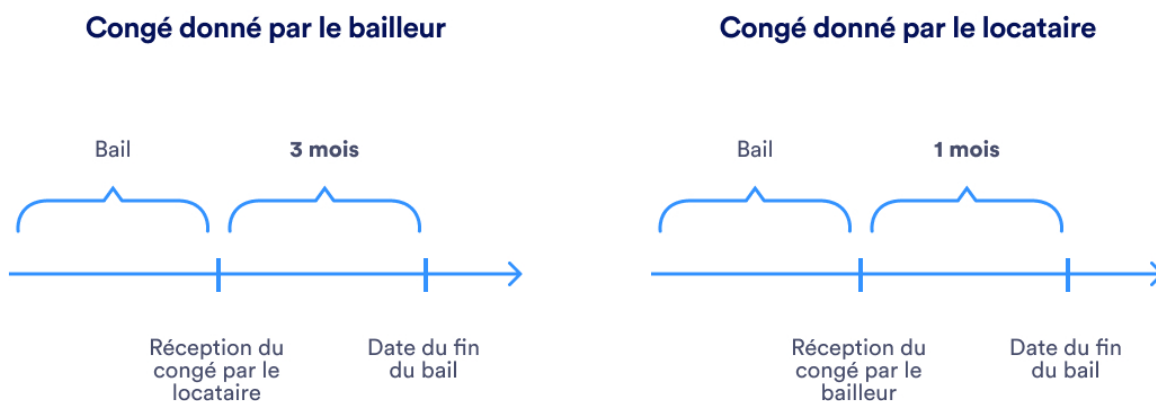
LegalPlace.

La durée du préavis du bail de location meublée

La loi ALUR a permis de soumettre les baux d'habitations meublées à la loi du 6 juillet 1989 et a créé un [article 25-8](#) relatif au congé en cas de location meublée.

Selon la qualité de la personne à l'origine de la résiliation du bail, la durée du préavis varie :

Délai de préavis pour un bail de location meublée



LegalPlace.

A noter: L'instauration d'un préavis permet au propriétaire de disposer d'un délai raisonnable pour rechercher un nouveau locataire et limiter ainsi la vacance du logement. Du côté du locataire, cela lui permet d'avoir suffisamment de temps pour trouver un nouveau logement.

Voici un schéma récapitulatif des différents délais légaux de préavis applicables aux locataires et aux bailleurs, en fonction du type de bail conclu:

	Location vide	Location meublée
Durée du préavis pour le bailleur	6 mois	3 mois
Durée du préavis pour le locataire	3 mois	1 mois

Quelles sont les exceptions aux délais de préavis institués par la loi ALUR?

Les exceptions au délai de préavis de 3 mois du locataire dans le cas d'une location vide se sont multipliées.

Ainsi, le préavis sera de **1 mois**, en matière de baux d'habitation, pour le locataire dans les cas suivants :

- Le logement est situé dans une des [zones tendues](#), encadrées par la loi Alur: elle liste les [communes urbaines](#) où le marché de l'immobilier est tendu et où le prix des loyers est élevé;
- **Le locataire obtient son premier emploi**, une mutation, perd son emploi ou trouve un nouvel emploi à la suite d'une perte d'emploi;
- **L'état de santé du locataire**: il doit être constaté par un certificat médical qui justifie d'un changement de domicile;
- Le locataire bénéficie du **Revenu de solidarité active (RSA)** ou de **l'Allocation adulte handicapé (AAH)**;
- **Il est attribué au locataire un logement visé par l'aide personnalisée au logement**: il s'agit des logements HLM, des logements-foyers de jeunes travailleurs, etc.

Attention: Le locataire doit nécessairement préciser le motif qui lui est applicable dans sa lettre de congé.

Comment donner congé en respectant le préavis de la loi ALUR ?

Selon que le congé soit délivré par le locataire ou le bailleur, les formalités diffèrent.

Le congé est délivré par le locataire

Afin de respecter le délai de préavis et délivrer un congé valable, celui-ci doit être délivré dans le respect des **modalités d'envoi** et de **contenu du préavis**.

Concernant les modalités d'envoi, le congé ne peut être délivré que par :

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

La date de réception effective du congé par le bailleur fait courir le délai de préavis.

S'agissant du fond, la lettre de congé doit contenir certains **éléments précis** en fonction du motif du congé.

En effet, le locataire n'est pas tenu de justifier la résiliation de son contrat, sauf lorsqu'il se prévaut d'un préavis d'un mois.

Ainsi, lorsqu'il souhaite délivrer son congé pour l'un des **motifs exceptionnels** justifiant la réduction du préavis, alors ce motif doit clairement apparaître dans sa lettre de congé. En fonction du motif visé, il doit également joindre le justificatif de la situation.

Le congé est délivré par le bailleur

Quant au bailleur, il ne peut pas donner congé au locataire **avant le terme de son bail**. A l'instar du locataire, il doit délivrer son congé selon les mêmes règles de forme.

Par ailleurs, lorsqu'il ne souhaite pas renouveler le bail, il peut délivrer un congé au locataire pour **3 motifs seulement**:

1. Le congé pour vendre ;
2. Le congé pour motif légitime et sérieux ;
3. Le congé pour reprise.

Pour chacun de ces motifs, le propriétaire devra indiquer précisément certaines mentions.

Par exemple, lorsqu'il délivre un congé pour vendre, le locataire dispose d'un [droit de préemption](#),. Dans ce cas, la lettre de congé du bailleur vaut offre de vente. Ainsi, le bailleur doit invoquer le motif, décrire le logement et ses éventuelles annexes, préciser le prix et les conditions de vente et intégrer les 5 premiers alinéas du [II de l'article 15 de la loi du 6 Juillet 1989](#).

Zoom: LegalPlace vous propose un [modèle personnalisé de lettre de congé](#). Ainsi, vous pouvez créer votre document entièrement en ligne. Il suffit de remplir le formulaire pour que le document s'adapte à votre situation et à tous les types de contrats de location. La lettre de congé est ensuite générée par notre équipe d'avocats expérimentés et spécialisés dans le droit immobilier. Vous pourrez ensuite télécharger votre courrier en format Word et PDF.

Que faire en cas de non-respect du préavis de la loi

ALUR ?

Malgré des délais légaux de préavis imposés par la loi ALUR, certaines situations exceptionnelles permettent de ne pas appliquer ces délais. A l'inverse, ne pas respecter ce délai vous expose à des sanctions.

Les situations exceptionnelles dans lesquelles les délais de préavis légaux ne sont pas applicables

Dans certaines **situations exceptionnelles**, il est possible pour le locataire de **ne pas respecter les préavis** mentionnés plus haut dans l'article.

Par circulaire, le ministère du logement a précisé ces exceptions. Également, des décisions de justice avaient déjà autorisé des locataires à quitter leur logement avec un délai de préavis réduit, voire complètement supprimé.

Les situations exceptionnelles généralement reconnues sont les suivantes :

- **Le changement de situation professionnelle;**
- **Le preneur quitte un logement reconnu insalubre** : pas nécessairement à titre irrémédiable;
- **Le locataire peut être dispensé de son préavis en se fondant sur un manquement grave du bailleur à ses obligations.**

A noter: Voici quelques exemples de logements insalubres ou dangereux : logements avec une installation électrique défectueuse et représentant un danger pour le locataire, logements avec d'importants problèmes d'humidité mettant en danger la santé du locataire.

Enfin, lorsque le locataire **ne respecte pas ses obligations**, notamment en cas d'impayés, le contrat de location peut être **résilié automatiquement** si une [clause résolutoire](#) est prévue dans le contrat.

Attention: Avant de quitter le logement sans respecter de préavis, le locataire est toutefois tenu d'en informer le bailleur et de le mettre en demeure d'effectuer le nécessaire pour résoudre les problèmes affectant le logement.

Le bailleur doit alors [mettre en demeure](#) son locataire. A l'issue d'un délai de **2 mois**, si le locataire ne procède toujours pas au paiement des loyers impayés, le bailleur pourra entamer une [procédure d'expulsion du locataire](#).

Les sanctions face à l'irrespect du préavis

Si le locataire ou le bailleur ne respectent pas les délais qui leur sont imposés (et s'ils n'entrent pas dans les cas exceptionnels mentionnés ci-dessus), la résiliation du contrat de location sera considérée comme **nulle**.

Le bail continuera donc de **produire des effets**.

Chaque partie, le locataire comme le bailleur, sont toujours tenus à leurs obligations respectives jusqu'à ce que la résiliation prenne effet.

Bon à savoir: Si c'est le bailleur qui a donné congé au locataire, le locataire ne doit payer le loyer et les charges que pour le temps où il a réellement occupé le logement. A l'inverse, si c'est le locataire qui a donné congé au bailleur, il est tenu du paiement des charges et du loyer pendant toute la période du préavis. Toutefois, il peut en être dispensé si le propriétaire loue le logement avant la fin du préavis ou avec l'accord du bailleur.

FAQ

Quels justificatifs pour un préavis réduit ?

Si vous rentrez dans l'un des cas pouvant justifier la réduction du préavis à un mois, vous devez mentionner le motif dans votre lettre de congé. De plus, vous devez transmettre un justificatif à votre bailleur. Il s'agit de tout document pouvant attester que le motif est avéré. Par exemple, dans le cas d'une perte d'emploi, une attestation de l'employeur ou un document attestant d'une situation de chômage sont des justificatifs recevables.

Comment réduire un préavis de 3 à 1 mois ?

Les cas dans lesquels votre préavis peut être réduit de 3 à 1 mois sont les suivants :

- Lorsque le logement loué est situé dans une zone tendue;
- En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de

nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

- Lorsque le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie de la nécessité de changer de domicile ;
- Lorsque le locataire est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- Lorsque le locataire s'est vu attribuer un logement visé par l'aide personnalisée au logement (ex : les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux, les logements-foyers de jeunes travailleurs).

Qu'est-ce qu'une zone tendue selon la loi ALUR ?

Eu égard à la loi ALUR, une zone tendue est une zone géographique où les demandes de logement sont particulièrement importantes en comparaison avec le nombre de logements réellement disponibles. Cela aboutit à des loyers élevés. La liste des communes situées en zone tendue se trouve en annexe du décret n°2013-392 du 10 mai 2013.