

Le préavis en location non meublée

Description

En cas de location d'un logement, les règles varient selon que ce logement est meublé ou non meublé, en particulier quant au préavis applicable lorsque le bailleur ou le locataire souhaite donner congé. Ainsi, le préavis de droit commun en cas de résiliation d'un bail de location non meublée est fixé à 3 mois avant l'échéance du bail lorsqu'il est délivré par le locataire, et 6 mois lorsque [le propriétaire décide de la résiliation du bail](#). Outre ce délai particulier, une procédure spécifique doit être suivie afin de garantir la régularité du congé.

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 de la personne âgée](#), qui est très encadrée.

Toutefois, il existe certains cas dans lesquels la durée du préavis est raccourcie, notamment du fait de la situation particulière du locataire :

Contexte du congé

Accord certain et non équivoque du bailleur

Obtention d'un premier emploiMutation professionnelle

Perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi

Etat de santé du locataire constaté par un certificat médical

Bénéficiaires du RSA ou de l'AAH

Logement situé dans une zone tendue

Logement ouvrant droit à l'Aide personnalisée au logement (APL)

Autres cas

Délai de préavis

Choisi par les parties

1 mois

3 mois

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 !

Les caractéristiques de la location non meublée

La location non meublée se définit par opposition à la location meublée, dont une définition est apportée par l'[alinéa 1er de l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989](#) créé par la [loi Alur du 24 mars 2014](#) : *“Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.”*

Ainsi, le logement non meublé est vide, et ne comporte aucun des équipements mentionnés dans le [décret n°2015-981 du 31 juillet 2015](#) : literie, four à micro-ondes, réfrigérateur, vaisselle, matériel d'entretien...

La location non meublée, lorsqu'elle vise à accueillir la résidence principale du locataire, est soumise à la réglementation applicable aux baux d'habitation telle qu'établie par la [loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs](#). A ce titre, le logement ne peut être utilisée à des fins professionnelles, même partiellement : il serait alors nécessaire de conclure un [bail mixte](#) ou un [bail professionnel](#), ce qui écarterait l'application du délai de préavis de droit commun en cas de résiliation d'un bail d'habitation.

Le principe : le préavis de droit commun en cas de location non meublée

Le délai de préavis de droit commun applicable en cas de résiliation d'une location non meublée est de 3 mois. Le bailleur ou le locataire qui souhaite mettre fin au bail portant sur un logement non meublé doit alors adresser son congé à l'autre partie en respectant ce préavis avant l'échéance du contrat de location, dont la durée minimale est fixée par l'[article 13 de la loi de 1989](#) :

- **Lorsque le bailleur est une personne physique** : le contrat de location ne peut être conclu pour une durée inférieure à 3 ans. Est assimilée à une personne physique la [Société civile immobilière \(SCI\) familiale](#) dont les associés sont membres de la même famille. La [SCI constituée par un couple](#) de concubins est donc exclue de ce champ d'application.
- **Lorsque le bailleur est une personne morale** : le contrat de location ne peut être conclu pour une durée inférieure à 6 ans.

Le bailleur ou le locataire qui souhaite résilier le bail doit donner son congé à l'autre partie en respectant un formalisme précis. 3 techniques sont admises :

- Lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR)
- Délivrance par voie d'huissier
- Remise en main propre contre récépissé ou émargement : cette technique de communication du congé est introduite par la [loi Macron du 6 août 2015](#).

Bon à savoir : certains types de location, comme la location de [box, de place de parking ou de garage](#) lorsqu'il s'agit d'un [contrat de location de parking annexe au logement](#), ne sont pas soumis à la réglementation relative aux baux d'habitation mais sont considérés comme des contrats de louage de chose, relevant du [droit commun des baux](#) du Code civil. A ce titre, le délai de préavis peut être librement négocié lors de la conclusion du contrat.

Attention : Cependant lorsqu'il y a un décès, il faut savoir qu'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.

Les exceptions : les cas de réduction du préavis en cas de location non meublée

La durée du préavis de droit commun peut toutefois être réduite à 1 mois dans certains cas bien spécifiques :

- [Résiliation du bail situé en zone tendue](#)
- Accord entre les parties
- Obtention d'un premier emploi
- Mutation professionnelle
- Perte d'un emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
- Etat de santé du locataire
- Locataire disposant de revenus limités
- Logement ouvrant droit à l'Aide personnalisée au logement (APL)

Bon à savoir : seuls les cas susmentionnés permettent au locataire de bénéficier d'une réduction du délai légal de préavis à 1 mois. En dehors de ces situations, le préavis applicable sera celui de droit commun fixé à 3 mois.

Logement situé dans une zone tendue

La notion de zone tendue est introduite par la loi Alur et est définie au I de l'[article 17 de la loi du 6 juillet 1989](#) : il s'agit des “zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.”

Il ressort donc de cette définition que les caractéristiques des zones tendues, qui correspondent très fréquemment aux grandes agglomérations françaises (Paris, Lyon, Marseille...), sont :

- Des loyers élevés
- Des prix d'achat de logement élevés
- Une forte demande de logements à caractère sociaux par rapport aux places disponibles

Ces zones, dont la liste est établie par le [décret n°2013-392 du 10 mai 2013](#), font l'objet d'une réglementation particulière, notamment sur le plan de l'encadrement du loyer mais également de la durée de préavis dont le seuil est fixé à 1 mois. Il s'agit de la cause la plus fréquemment avancée afin de bénéficier d'une réduction du préavis de droit commun.

Bon à savoir : le [bail étudiant](#) n'est pas soumis aux règles relatives à la location non meublée classique. Le locataire qui souhaite [résilier un bail étudiant](#) est donc tenu de respecter un préavis d'1 mois seulement, par exception au bail non meublé de droit commun.

Accord entre les parties

Le bail peut déroger à la durée minimale du préavis en cas de résiliation d'un bail de location non meublée lorsque le bailleur accepte le congé du locataire délivré à tout moment au cours du bail. La renonciation du bailleur au délai légal peut être tacite, notamment lorsqu'il entame d'importants travaux après la restitution des clés par le locataire bien que le bail ne soit pas encore arrivé à échéance, conformément à l'[arrêt de la 3e chambre civile de la Cour de cassation du 19 mai 2010 \(pourvoi n°09-13.426\)](#).

De manière générale, il convient que la renonciation du bailleur, pour être admissible, soit certaine et non équivoque.

Obtention d'un premier emploi

La notion de premier emploi est appréciée sans considération de la nature du contrat de travail. La date de référence utilisée est celle de la date d'affiliation au régime de Sécurité sociale.

Mutation professionnelle

Afin de bénéficier d'une réduction du délai légal de préavis pour cause de mutation, la loi se refuse de prendre en compte 2 éléments relatifs à la mutation elle-même :

- Personne à l'initiative de la mutation : le fait que la mutation soit de l'initiative de l'employeur ou du locataire est indifférente.
- Lieu de la mutation : afin de bénéficier d'une réduction du délai de préavis, il n'est pas nécessaire d'apporter la preuve d'un éloignement géographique conséquent.

Toutefois, une attention toute particulière sera portée à la date à laquelle la mutation doit intervenir : il est en effet indispensable que le congé soit délivré très rapidement après la mutation afin que la réduction du délai de préavis se justifie.

Perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi

Il convient d'identifier la cause de la perte d'emploi afin de déterminer si le locataire concerné peut prétendre à la réduction de la durée légale du préavis, toutes n'étant en effet pas acceptées :

Causes acceptées

Causes exclues

Licenciement

Démission

Non-reconduction d'un CDD

Radiation du répertoire des métiers

Rupture conventionnelle d'un CDI Cessation d'une activité libérale ou commerciale

Au même titre que la mutation, la notification du congé doit intervenir rapidement après la perte d'emploi afin que le locataire puisse bénéficier d'une réduction du délai de préavis.

Etat de santé du locataire

Le locataire peut prétendre à une réduction du délai légal de préavis lorsque son état de santé, ou celui de son conjoint cotitulaire du bail, requiert un changement de logement. La preuve de l'état de santé du locataire doit être apportée par un certificat médical justifiant le départ prompt du logement.

Locataire disposant de faibles ressources

Peuvent bénéficier d'un délai de préavis réduit les locataires qui perçoivent certaines aides de l'Etat. Sont ainsi concernés les locataires percevant :

- Le Revenu minimum d'insertion (RMI)
- Le Revenu de solidarité active (RSA)
- L'Allocation adulte handicapé (AAH)

Logement ouvrant droit à l'Aide personnalisée au logement (APL)

Le locataire qui perçoit l'Aide personnalisée au logement (APL) du fait des caractéristiques de ce logement peut prétendre à une réduction du délai légal de préavis.

Le respect du préavis par les auteurs du congé en cas de location non meublée

En fonction de l'auteur du congé, la durée ne sera pas la même selon qu'il s'agit du locataire ou du bailleur. En effet, le locataire bénéficie d'une protection plus étendue du fait de sa situation vulnérable, ce qui lui permet de résilier le bail plus facilement que le bailleur.

Le préavis applicable au locataire

Pour quitter le logement non meublé loué, le locataire doit respecter le préavis de 3 mois lorsqu'il adresse son congé au bailleur, qu'il n'est pas tenu de motiver sauf s'il souhaite bénéficier d'une réduction du délai de préavis. Toutefois, lorsque le bailleur est d'accord, le locataire peut donner congé à n'importe quel moment du bail, et ainsi quitter le logement avant l'échéance du bail de location.

La responsabilité de donner congé incombe au titulaire du bail. Plusieurs situations particulières peuvent être distinguées :

- **Locataires en concubinage** : lorsque [le bail de couple est à un seul nom](#), seule la personne dont le nom figure sur le contrat de location dispose du pouvoir de donner congé.
- **Locataires mariés** : lorsqu'un des époux donne congé, cette décision n'est pas opposable à son conjoint qui demeure donc toujours titulaire du bail. Le congé doit donc émaner de chaque conjoint afin de mettre définitivement fin au bail.
- **Locataires pacsés** : de la même manière que le mariage, lorsque les partenaires de PACS ont fait la demande d'être conjointement titulaires du bail, le congé doit émaner de chacun d'entre eux afin de mettre définitivement fin au bail.
- **Locataires en [contre de colocation](#)** : en l'absence de [clause de solidarité](#), le bail se poursuit entre les autres colocataires même lorsque l'un d'eux donne congé. En présence d'une clause de solidarité, il convient que l'ensemble des colocataires donnent congé afin de mettre fin au bail, le locataire auteur du congé demeurant astreint du paiement du loyer même après son départ.

Le préavis applicable au bailleur

Les règles applicables au bailleur afin de mettre fin au contrat de location non meublé ne sont pas les mêmes que celles auxquelles est soumis le locataire :

- Obligation d'attendre la fin du bail avant de donner congé au locataire
- Obligation de respecter un préavis d'au moins 6 mois
- Obligation de justifier d'une raison particulière pour donner congé au locataire

Ainsi, le bailleur ne peut librement donner congé au locataire, même à l'arrivée de l'échéance du bail. Seuls certains motifs énoncés par la loi peuvent être avancés :

- [Propriétaire souhaitant récupérer son logement avant la fin du bail](#) pour y habiter ou pour y loger un proche
- Reprise du logement pour vente
- Motifs légitimes et sérieux incombant au locataire
- Motifs légitimes et sérieux étrangers au locataire (travaux de rénovation nécessitant le départ des lieux...)

Bon à savoir : la loi protège plus particulièrement les locataires âgés et démunis. Ainsi, depuis la loi Alur, le bailleur ne peut donner congé au locataire qui, cumulativement, est âgé de plus de 65 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un certain plafond de ressources pour les baux en cours le 8 août 2015.

La forme du congé est identique à celle exigée du locataire, et doit donc être communiqué, alternativement :

- Par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR)
- Par voie d'huissier
- En main propre contre récépissé ou émargement

Le point de départ du préavis en cas de location non meublée

Le préavis court à compter de la date de réception du congé par l'autre partie. Selon la forme du congé, il peut donc s'agir :

- De la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR)
- De la remise du congé par l'huissier
- De la remise en main propre

Les obligations du bailleur et du locataire pendant le préavis

Lorsque le locataire ou le bailleur donne congé, chaque partie est tenue de respecter les obligations qui lui incombent pendant toute la durée du préavis, et ce jusqu'à

l'échéance du bail :

- **Obligations du bailleur** : garantir la jouissance paisible du logement par le locataire jusqu'à l'échéance du bail. En cas de logement insalubre, le locataire sera libre de résilier le bail sans attendre la fin du préavis.
- **Obligations du locataire** : payer le loyer jusqu'à l'échéance du bail. Même après la remise des clés, lorsque le préavis n'a pas expiré, le locataire est tenu du paiement du loyer jusqu'à l'échéance du bail. Au cours du dernier mois d'exécution, le loyer sera toutefois dû au prorata du nombre de jours pendant lesquels le logement est occupé par le locataire.

Bon à savoir : lorsque le locataire quitte les lieux et remet les clés au bailleur avant l'expiration du bail, il ne sera pas tenu de payer le loyer pendant toute la durée du préavis si le bailleur signe un contrat de location avec un nouveau locataire au cours de cette période.