

Résiliation du bail en zone tendue : préavis et modèle

## Description

La résiliation d'un bail en zone tendue obéit à des modalités spécifiques. Une zone tendue est une aire urbaine où la demande de logement est forte et l'offre faible.

C'est pourquoi habiter un logement en zone tendue dans le cadre d'un [bail non meublé](#) expose le locataire à un préavis réduit par rapport à celui du [contrat de location](#) classique.

**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 !

[Donner un congé à son locataire : demander un devis gratuit](#)[Modèle gratuit de lettre de résiliation de bail d'habitation](#)

## Comment procéder à la résiliation d'un bail en zone tendue?

Le locataire souhaitant donner congé à son bailleur pour un logement situé dans une zone tendue est soumis aux dispositions de la [loi Alur](#). Dans de telles zones, cette loi vient faciliter la procédure de résiliation en **réduisant le délai de préavis** pour des locations vides.

### Un délai de préavis réduit pour le bail situé en zone tendue

En principe, le locataire doit respecter un [délai de préavis](#) de **3 mois** pour résilier un bail de location non-meublé.

Toutefois, exceptionnellement ce préavis est réduit à 1 mois. C'est notamment le cas dans les situations suivantes:

- le locataire fait face à une [perte d'emploi](#) , à une [mutation professionnelle](#), ou obtient son premier emploi,
- il bénéficie d'une **ordonnance de protection**,
- son **état de santé**, justifié par un certificat médical, nécessite un changement rapide de logement,

- il est **titulaire du RSA ou de l'Allocation adulte handicapé (AAH)**,
- ou enfin, il s'est vu **attribuer un logement social**.

**Le délai de préavis a également été réduit à 1 mois** par la [loi Alur](#) en ce qui concerne les logements situés en zone tendue.

Eu égard à ces dispositions, le locataire doit désormais notifier son congé au propriétaire-bailleur dans un **délai d'1 mois**, si le logement loué est situé dans une de ces zones.

**À noter** : Si le bailleur commet des manquements graves (insalubrité du logement par exemple), le locataire a le droit de quitter le logement sans préavis. Avant de quitter le logement, il a toutefois l'obligation d'informer le propriétaire des problèmes rencontrés avec le logement. Il doit aussi le mettre en demeure d'effectuer les travaux nécessaires à la rénovation du logement.

## **La procédure de résiliation du bail situé en zone tendue**

Comme toute résiliation, celle d'un logement situé en zone tendue doit être **notifiée au bailleur** et contenir des **mentions obligatoires**.

### **La notification du congé du locataire au bailleur**

Un locataire peut décider de quitter son logement situé en zone tendue à **n'importe quel moment du bail**, sans devoir justifier d'un motif particulier.

A cette fin, il doit seulement **notifier son congé** au propriétaire-bailleur en respectant le **préavis de 1 mois**. Cette notification se matérialise par la lettre de congé.

Pour valablement faire courir le préavis, le congé est obligatoirement délivré selon un des 3 moyens ci-après:

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

Selon le mode de notification choisi par le locataire, le **point de départ du préavis** court à partir:

- **de la réception** de la lettre recommandée,
- **de la date de signification** par un huissier,

- **du jour de la remise** en main propre.

## Le contenu de la lettre de congé

Dans la lettre de congé du locataire, il doit expressément figurer le fait que **logement se situe en zone tendue**.

Le locataire doit également apporter **la preuve de cette situation**.

A titre de preuve, le [décret du 10 mai 20143](#) liste les zones tendues en France.

**Zoom** : Si vous souhaitez résilier votre bail, LegalPlace met à votre disposition un [modèle gratuit de lettre de congé](#). Il vous suffit de répondre au questionnaire avec les informations nécessaires. Ensuite, la lettre de résiliation vous sera remise adaptée et conforme à votre situation.

## Les conséquences du congé

Durant le mois de préavis, le locataire est tenu **au paiement du loyer et des charges locatives**. Il y a toutefois une exception à ce principe.

En effet, le locataire n'a plus cette obligation si le logement est reloué immédiatement.

C'est pourquoi avec l'accord du propriétaire, le locataire pourra n'assumer que le loyer et les charges correspondant au prorata du temps de préavis effectué.

La **dernière formalité** à effectuer entre le locataire et son bailleur sera la réalisation de [l'état des lieux de sortie](#) et la restitution des clés. Après le préavis, si le locataire n'a pas quitté les lieux, le propriétaire pourra engager une **procédure d'expulsion**.

En effet, le préavis est en principe irréversible. Donc à l'issue du préavis, **le locataire a l'obligation de quitter le logement**.

**À noter** : après avoir délivré son congé au propriétaire, le locataire ne peut plus se rétracter. Seul l'accord du propriétaire lui permettra de revenir sur sa décision.

## Qu'est ce qu'une "zone tendue"?

Au sens de la loi, une zone tendue représente une zone d'urbanisation **continue** comportant **plus de 50 000 habitants**. De ce fait, dans ces zones la taxe sur les

logements vacants s'applique.

Plus généralement, une zone tendue est un périmètre géographique dans lequel il existe un important déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Autrement dit, cela correspond à une **zone dans laquelle la demande immobilière est forte et l'offre réduite**. Ce déséquilibre a tendance à faire **augmenter le prix des loyers et à rendre l'accès au logement difficile**.

De ce fait, il s'agit de zones urbaines ou de grandes métropoles telles que Paris ou Lyon. Il existe un [simulateur de calcul](#) afin de savoir si un logement est situé dans une zone tendue.

L'[article 1 \(annexe\) du décret du 10 mai 2013](#) liste l'ensemble des zones tendues sur le territoire français.

C'est donc dans ces zones que le délai de préavis évoqué précédemment est **réduit à 1 mois**.

**Bon à savoir** : À titre d'exemple, un [loyer de référence minoré](#) a été mis en place dans les zones tendues.

## Comment contester la résiliation d'un bail situé en zone tendue ?

Si le locataire et le bailleur sont en désaccord sur le motif de résiliation du bail ou sur la situation du logement dans une zone tendue, diverses solutions leur sont offertes pour **régler amiablement leur litige** avant de saisir la justice:

- Tout d'abord, il est possible d'adresser un **courrier par lettre recommandée avec accusé de réception** au bailleur en expliquant clairement le désaccord sur la situation.
- Si ce procédé n'apporte aucune satisfaction vous pouvez solliciter les services d'un **conciliateur de justice**. Une personne tierce au rapport locatif peut permettre de débloquer la situation.
- Enfin, vous pouvez saisir la **Commission Départementale de Conciliation** du lieu où est situé le logement. Celle-ci vous aidera à trouver un règlement amiable au conflit sans avoir recours aux tribunaux.

Dans l'hypothèse où aucun des procédés amiables susvisés n'ont apporté une réponse satisfaisante, vous pouvez saisir le **Juge des contentieux de la protection**.

C'est un juge du tribunal judiciaire qui est compétent pour les litiges portant sur les baux d'habitation.

**Attention** : Si après le départ du locataire, le propriétaire s'aperçoit que le préavis réduit ne s'appliquait pas, aucune action en justice ne pourra être intentée pour récupérer les loyers et les charges locatives dus.

## FAQ

### **Quel est le délai de préavis du locataire pour résilier un bail qui n'est pas situé en zone tendue?**

Le locataire peut résilier son bail à n'importe quel moment. Il doit respecter un préavis de 3 mois pour résilier un bail de location vide et un préavis d'un mois pour un bail de location meublé. Dans certains cas, malgré l'existence d'un bail de location vide, le délai de préavis peut être réduit à 1 mois.

### **Quel est le préavis pour un logement situé dans une zone tendue?**

Le locataire est soumis à un délai de préavis d'un mois si son logement est situé dans une zone tendue. La liste des communes situées dans de telles zones géographiques sont énoncées par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013.

### **Quelle loi encadre la résiliation des baux portant sur des logements situés dans une zone tendue?**

Les logements situés en zone tendue sont encadrés par la loi Alur du 24 Mars 2014 et par le décret du 10 mai 2013.