



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Préavis et formalités du congé donné par le locataire

Vérfié le 02 octobre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le locataire peut quitter définitivement le logement en donnant congé (ou préavis) au propriétaire (ou bailleur) sous certaines conditions, notamment de délai (durée de préavis).

Logement vide

Le locataire (logement social ou du secteur privé, y compris soumis à la loi de 1948 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>)) peut donner son congé (préavis) à tout moment, à condition de respecter certaines règles. Le congé s'applique à la fin du délai de préavis, qui varie selon le motif de son départ.

Comment transmettre le congé ?

Le locataire qui souhaite quitter son logement doit adresser une lettre de congé (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16635>) au propriétaire par l'un des moyens suivants :

- Lettre recommandée avec avis de réception
- Acte d'huissier
- Remise en main propre contre émargement ou récépissé

Après envoi de sa lettre de congé, le locataire ne peut plus revenir sur sa décision. Pour pouvoir revenir sur sa décision, il doit obtenir l'accord du propriétaire.

⚠ Attention : un congé adressé par voie électronique (mail) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31631>) n'est pas valide.

Contenu de la lettre de congé

En pratique, il convient d'indiquer les informations suivantes :

- Date de prise d'effet du congé (cette date est fixée à la fin du délai de préavis, à moins d'avoir l'accord du propriétaire pour une autre date)
- Motif du congé si le locataire bénéficie d'un préavis de 1 mois (car logement situé en zone tendue (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000027400632/>), ou perte d'emploi, ...). Il faut joindre au courrier un document justificatif.
Attention, si aucun motif de congé n'est précisé, un préavis de 3 mois s'applique.

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document ↗

(<https://www.inc-conso.fr/content/vous-decidez-de-quitter-le-logement-vide-que-vous-louez>)

➡ A savoir : dans une colocation (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R51039>), le congé donné par un colocataire le concerne uniquement et sous certaines conditions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2044>). Le bail se poursuit avec les autres colocataires.

Délai de préavis

La durée du délai de préavis varie selon que le logement se situe en zone tendue ou non.

Vous pouvez vérifier si votre logement est situé en zone tendue :

Accéder au
simulateur ↗


(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>)

Logement en zone tendue

Le préavis applicable en cas de départ du locataire est de **1 mois**.

Le locataire doit fournir un justificatif prouvant que son logement se situe en zone tendue : une copie du décret listant les communes en zone tendue ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000027400632/>) doit être jointe au courrier. Le nom de la commune doit être surligné dans le tableau qui figure en annexe du décret.

Lorsqu'un locataire donne congé, il doit payer le loyer et les charges jusqu'à la fin du délai de préavis (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32360>), sauf si un nouveau locataire le remplace avec l'accord du propriétaire.

 **A noter** : certains manquements graves du propriétaire (insalubrité du logement notamment) peuvent parfois justifier le départ du locataire sans préavis (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31559>).

Logement dans une autre zone

Cas général

Délai de préavis : **3 mois**.

Le locataire n'a pas à indiquer le motif de son départ.

Lorsque le locataire part et rend les clés avant la fin du préavis, le délai peut être réduit à proportion, si le propriétaire accepte un nouveau locataire ou fait de lourds travaux de rénovation.


Locataire obtenant un logement social

Délai de préavis : **1 mois**

Personne percevant le revenu de solidarité active (RSA) ou l'allocation adulte handicapé (AAH)


Délai de préavis : **1 mois**. Le locataire doit indiquer dans la lettre de congé qu'il est bénéficiaire du RSA ou de l'AAH et fournir un justificatif au moment de l'envoi du courrier.

Si le locataire ne le fait pas, le préavis de 3 mois s'applique.

 **A savoir** : un locataire qui ne reçoit pas ces aides, mais dont les ressources sont égales au montant de ces aides, doit respecter un préavis de **3 mois**.


Locataire dont l'état de santé justifie un changement de domicile

Délai de préavis : **1 mois**. Le locataire doit mentionner son état de santé dans la lettre de congé et fournir un justificatif (exemple : certificat médical) au moment de l'envoi du courrier.

 **Attention** : un préavis de **3 mois** s'applique en cas de simple fatigue physique ou psychique, même médicalement constatée.

Obtention d'un 1er emploi

Délai de préavis : **1 mois**. Le locataire doit indiquer cette situation dans la lettre de congé et fournir un justificatif au moment de l'envoi du courrier. La date d'affiliation au régime de sécurité sociale peut permettre d'attester qu'il s'agit du 1^{er} emploi.

 **A savoir** : si un CDD se transforme en CDI, le CDI n'est pas considéré comme un 1^{er} emploi, à moins que le juge en décide différemment.

Perte d'emploi

Délai de préavis : **1 mois**. Le locataire doit indiquer cette situation dans la lettre de congé et fournir un justificatif au moment de l'envoi du courrier.

La perte d'emploi doit précéder l'envoi du courrier, et en être proche. En cas de litige, le juge détermine au cas par cas la caractéristique tardif ou non du congé suite à une perte d'emploi.

Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi

Délai de préavis : **1 mois**. Le locataire doit indiquer cette situation dans la lettre de congé et fournir un justificatif au moment de l'envoi du courrier.

La perte d'emploi et le nouvel emploi doivent intervenir au cours du même bail.

➔ **A savoir** : un préavis de **3 mois** s'applique en cas de nouvel emploi, si le locataire était au chômage le jour de la signature du bail du logement qu'il souhaite quitter.

Mutation professionnelle (salarié changeant de lieu de travail)

Délai de préavis : **1 mois (3 mois si le locataire exerce une activité libérale)**. Le locataire doit indiquer cette situation dans la lettre de congé et fournir un justificatif au moment de l'envoi du courrier.

La date de la mutation doit être proche de la date d'envoi du congé (plusieurs mois ne doivent pas s'être écoulés).

La mutation peut être à l'initiative du salarié ou de l'employeur. Elle n'est soumise à aucune condition d'éloignement géographique.

Départ à la retraite

Un préavis de **3 mois** s'applique.

Démission

Un préavis de **3 mois** s'applique.

Arrivée en fin de droits de l'assurance chômage

Un préavis de **3 mois** s'applique.

Arrêt d'une activité libérale

Un préavis de **3 mois** s'applique.

Locataire victime de violence au sein du couple ou violence sur l'enfant vivant habituellement avec lui

Un préavis de **1 mois** s'applique dans l'une des situations suivantes :

- Le locataire est bénéficiaire d'une ordonnance de protection
- Son époux, ou partenaire de Pacs, ou concubin, fait l'objet de poursuites, ou d'une procédure alternative aux poursuites, ou d'une condamnation (définitive ou non)

Point de départ du préavis

Le délai de préavis court à partir du jour :

- de la réception de la lettre recommandée par le propriétaire (jour où il en prend possession)
- ou de la signification de l'acte d'huissier
- ou de la remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Si la lettre recommandée n'a pas été remise au propriétaire absent et a été renvoyée au locataire, la notification (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R14732>) n'est pas valable.

Si la lettre parvient au propriétaire en retard ou lui est remise en retard, la date de résiliation du bail est repoussée d'autant.

Exemple :

Une lettre de congé reçue par le propriétaire le 5 septembre fait courir un préavis :

- jusqu'au 5 octobre à minuit s'il est d'1 mois (et non jusqu'au 30 octobre),
- jusqu'au 5 décembre à minuit s'il est de 3 mois (et non jusqu'au 31 décembre).

Si les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour de ce mois :

- Un délai d'1 mois partant du 30 janvier expire le 28 février ou le 29 pour les années bissextiles
- Un délai de 3 mois partant du 30 novembre expire le 28 février ou le 29 pour les années bissextiles

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul : si le préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là, et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Conséquences du préavis sur le paiement du loyer

Le locataire doit verser les loyers et charges locatives durant toute la période du préavis, sauf si le logement est occupé par un nouveau locataire et en accord avec le propriétaire.

Il est interdit au locataire de déduire de ses derniers loyers le montant de son dépôt de garantie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31629>).

Lors du dernier mois du délai de préavis, le loyer dû par le locataire est déterminé proportionnellement au nombre de jours restant à courir dans le mois.

Préavis d'1 mois

Locataire : exemples de montant à payer pour le dernier mois de préavis (préavis d'1 mois)

Dernier mois	Date de réception du courrier par le propriétaire	Date de fin du préavis d'1 mois	Montant du loyer et des charges à payer pour le dernier mois de préavis
Mois de 30 jours	5 mai 2020	5 juin 2020	5/30 ^e (car juin = mois de 30 jours)
Mois de 31 jours	5 juin 2020	5 juillet 2020	5/31 ^e (car juillet = mois de 31 jours)
Mois de 28 jours	5 janvier 2019	5 février 2019	5/28 ^e (car février 2019 = mois de 28 jours)
Mois de 29 jours	5 janvier 2020	5 février 2020	5/29 ^e (car février 2020 = mois de 29 jours)

Préavis de 3 mois

Locataire : exemples de montant à payer pour le dernier mois de préavis (préavis de 3 mois)

Dernier mois	Date de réception du courrier par le propriétaire	Date de fin du préavis de 3 mois	Montant du loyer et des charges à payer pour le dernier mois de préavis
Mois de 30 jours	5 mars 2020	5 juin 2020	5/30 ^e (car juin = mois de 30 jours)
Mois de 31 jours	5 avril 2020	5 juillet 2020	5/31 ^e (car juillet = mois de 31 jours)
Mois de 28 jours	5 novembre 2018	5 février 2019	5/28 ^e (car février 2019 = mois de 28 jours)
Mois de 29 jours	5 novembre 2019	5 février 2020	5/29 ^e (car février 2020 = mois de 29 jours)

Logement meublé

Le locataire qui souhaite quitter son logement meublé peut le faire à tout moment, en respectant des conditions de forme et de délai.

Comment transmettre le congé ?

Le locataire qui souhaite quitter son logement doit adresser une lettre de congé (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16635>) au propriétaire par l'un des moyens suivants :

- Lettre recommandée avec avis de réception
- Acte d'huissier
- Remise en main propre contre émargement ou récépissé

Après envoi de sa lettre de congé, le locataire ne peut plus revenir sur sa décision. Pour pouvoir revenir sur sa décision, il doit obtenir l'accord du propriétaire.

▲ Attention : un congé adressé par voie électronique (mail) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31631>) n'est pas valide.

Contenu de la lettre de congé

En pratique, la date de prise d'effet du congé (cette date est fixée à la fin du délai de préavis, à moins d'avoir l'accord du propriétaire pour une autre date).

Accéder au
modèle de document [↗](https://www.inc-conso.fr/content/vous-decidez-de-quitter-le-logement-meuble-que-vous-louez)
(<https://www.inc-conso.fr/content/vous-decidez-de-quitter-le-logement-meuble-que-vous-louez>)

➡ **A savoir** : dans une colocation (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R51039>), le congé donné par un colocataire le concerne uniquement et sous certaines conditions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2044>). Le bail se poursuit avec les autres colocataires.

Délai de préavis

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment à condition de respecter un délai de préavis d'1 mois, y compris lorsque la durée du bail est de seulement 9 mois (location consentie à un étudiant).

Il n'a pas à indiquer le motif de son départ, ni fournir de justificatif.

➡ **A savoir** : dans une colocation, le congé donné par un colocataire n'a d'effet qu'à son égard et sous certaines conditions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2044>). Le bail se poursuit avec les autres colocataires.

Point de départ du délai de préavis

Le délai de préavis court à partir du jour :

- de la réception de la lettre recommandée par le propriétaire
- ou de la signification de l'acte d'huissier
- ou de la remise en main propre.

Si la lettre recommandée n'a pas été remise au propriétaire absent et a été renvoyée au locataire, la notification (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R14732>) n'est pas valable.

Si la lettre recommandée parvient au propriétaire en retard ou lui est remise en retard, la date de résiliation du bail est repoussée d'autant.

Exemple :

Une lettre de congé reçue par le propriétaire le 5 septembre fait courir un préavis d'1 mois jusqu'au 5 octobre à minuit (et non jusqu'au 30 octobre). Si les chiffres ne peuvent pas être identiques, il s'agit du dernier jour de ce mois : un délai d'1 mois partant du 30 janvier expire le 28 février, ou le 29 pour les années bissextiles.

➡ **A savoir** : les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul. Si le préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là, et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Conséquences du préavis sur le paiement du loyer

Le locataire doit verser les loyers et charges locatives durant toute la période du préavis sauf si le logement est occupé par un nouveau locataire, en accord avec le propriétaire.

Le locataire n'a pas le droit de déduire de ses derniers loyers (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31629>) le montant du dépôt de garantie.

En revanche, lors du dernier mois du délai de préavis, le loyer dû par le locataire est déterminé proportionnellement au nombre de jours restant à courir dans le mois.

Exemples :

Locataire : exemples de montant à payer pour le dernier mois de préavis (préavis d'1 mois)

Date de réception du courrier par le propriétaire	Date de fin du préavis d'1 mois	Montant du loyer et des charges à payer pour le dernier mois de préavis
5 mai 2019	5 juin 2019	5/30 ^e (car juin = mois de 30 jours)
5 juin 2019	5 juillet 2019	5/31 ^e (car juillet = mois de 31 jours)
5 janvier 2019	5 février 2019	5/28 ^e (car février 2019 = mois de 28 jours)
5 janvier 2020	5 février 2020	5/29 ^e (car février 2020 = mois de 29 jours)

Textes de loi et références

- Code de procédure civile : article 647 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006411002&cidTexte=LEGITEXT000006070716) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006411002&cidTexte=LEGITEXT000006070716)
Fin du délai de préavis : calculer le nombre de jours (article 641)
- Code de la construction et de l'habitation : articles L353-14 à L353-21 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006176301&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006176301&cidTexte=LEGITEXT000006074096)
Logement social : délai de préavis applicable
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 15 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/)
Logement vide : délai de préavis
- Code de procédure civile : articles 665 à 670-3 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070716&idArticle=LEGIARTI000025191479) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070716&idArticle=LEGIARTI000025191479)
Logement vide : lettre de congé (article 667)
- Code de la construction et de l'habitation : articles L632-1 à L632-3 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159113/2014-03-26/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159113/2014-03-26/)
Logement meublé : lettre de congé et délai - bail signé avant le 27 mars 2014
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-8 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719/)
Logement meublé : lettre de congé et délai - bail signé depuis le 27 mars 2014
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 3 nonies [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006462923&cidTexte=LEGITEXT000006068038) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006462923&cidTexte=LEGITEXT000006068038)
Logement soumis à la loi de 1948 : résiliation du bail
- Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 sur l'application de la taxe annuelle sur les logements vacants : annexe [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823/)
Liste des communes situées en zone tendue
- Décret n°2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030711540/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030711540/)
Zonage à appliquer (article 1)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 17 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670690/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670690/)
Zonage à appliquer (!)

Services en ligne et formulaires

- Vérifier si un logement est situé en zone tendue [↗](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131)
Simulateur
- Lettre pour donner congé (préavis) au propriétaire du logement vide que vous louez [↗](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16635) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16635)
Modèle de document
- Lettre pour donner congé (préavis) au propriétaire du logement meublé que vous louez [↗](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16629) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16629)
Modèle de document

Pour en savoir plus

- Logement vide : durée du bail, congé, préavis, fin de location [↗](https://www.inc-conso.fr/content/location-vide-duree-du-contrat-conge-preavis-fin-de-location) (https://www.inc-conso.fr/content/location-vide-duree-du-contrat-conge-preavis-fin-de-location)
Institut national de la consommation (INC)
- Décret listant les communes en zone tendue [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000027400632/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000027400632/)
Legifrance