



Comment calculer le délai de préavis en cas de congé donné par un locataire ?

Vérfié le 04 février 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Préavis et formalités du congé donné par le locataire \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168)

Le locataire qui donne congé doit respecter un préavis, dont le délai débute le jour où le destinataire reçoit effectivement la lettre de congé.

Logement vide

Lorsque le locataire d'un logement vide (logement social, logement du secteur privé y compris [logement soumis à la loi de 1948 \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219)) veut quitter définitivement le logement qu'il occupe, il doit respecter un *délai de préavis* et en informer la propriétaire par une [lettre de congé \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168).

Délai de préavis

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

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

Vérifier si un logement est situé en zone tendue

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au simulateur [↗](https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues)
(<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 ↗ \(https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000027400632\)](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000027400632) doit être jointe au courrier avec le nom de la commune surlignée dans le tableau en annexe.

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

À noter : certains manquements graves du propriétaire (insalubrité du logement notamment) peuvent parfois justifier le [départ du locataire sans préavis \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31559\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31559).

Logement dans une autre zone

Cas général

Délai de préavis : **3 mois**.

Le départ n'a pas à être motivé.

Lorsque le locataire quitte le logement et rend les clés au propriétaire avant la fin du délai de préavis, la durée du préavis peut être réduite à la durée effective d'occupation du logement par le locataire si le propriétaire

- accepte un nouveau locataire
- ou exécute 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.

➔ **À savoir** : un locataire non bénéficiaire de ces aides, mais dont les ressources sont équivalentes 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 mentionner 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.

➔ **À 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 mentionner cette situation dans la lettre de congé et fournir un justificatif au moment de l'envoi du courrier.

La perte d'emploi doit précéder la délivrance du congé, 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 mentionner 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.

➔ **À 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 mentionner 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 délivrance du congé (plusieurs mois ne doivent pas s'écouler).

Elle peut être à l'initiative du salarié ou de l'employeur et 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 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)
- de la signification de l'acte d'huissier
- 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 à l'expéditeur, la notification 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 :

Par 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, 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.

Préavis d'1 mois

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 2020	5 juin 2020	5/30 ^e (car juin = mois de 30 jours)
5 juin 2020	5 juillet 2020	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)

Préavis de 3 mois

Locataire : exemples de montant à payer pour le dernier mois de préavis (préavis de 3 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
5 mars 2020	5 juin 2020	5/30 ^e (car juin = mois de 30 jours)
5 avril 2020	5 juillet 2020	5/31 ^e (car juillet = mois de 31 jours)
5 novembre 2018	5 février 2019	5/28 ^e (car février 2019 = mois de 28 jours)
5 novembre 2019	5 février 2020	5/29 ^e (car février 2020 = mois de 29 jours)

Logement meublé

Lorsque le locataire d'un logement meublé veut quitter définitivement le logement qu'il occupe, il doit respecter un *délai de préavis* et en informer le propriétaire par une lettre de congé (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>).

Délai de préavis

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

Il n'a aucune justification à donner.

Il est tenu au paiement du loyer jusqu'à la fin du préavis (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32360>), sauf si un locataire le remplace avec l'accord du propriétaire.

➡ **À 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,
- de la signification de l'acte d'huissier,
- de la remise en main propre.

Si la lettre recommandée n'a pas été remise au propriétaire absent et a été renvoyée à l'expéditeur, la notification 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.

Par 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.

➡ **À 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 référence

- Code de procédure civile : article 641 [↗](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
- 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
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 15 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI0000024025816&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI0000024025816&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Logement vide (y compris logement soumis à la loi de 1948) : délai de préavis

- Code de la construction et de l'habitation : articles L632-1 à L632-3 (en vigueur depuis le 27 mars 2014) [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006159113&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006159113&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Logement meublé : lettre de congé et délai pour un bail signé avant le 27 mars 2014
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-8 [↗](http://legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028779191&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028779191&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Logement meublé : lettre de congé et délai pour un 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 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants : annexe [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823>)
Liste des communes situées en zone tendue

Services en ligne et formulaires

- Vérifier si un logement est situé en zone tendue (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131>)
Simulateur

Pour en savoir plus

- Décret listant les communes en zone tenue [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000027400632) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000027400632>)
Legifrance