



## Location : résilier son bail

### Quand peut-on résilier son contrat de location ?

Le locataire d'un logement loué à usage d'habitation principale peut donner son congé et résilier son bail à tout moment, dans des conditions strictement encadrées par la loi. Il doit respecter un délai de préavis de 3 mois. Ce délai peut toutefois être ramené à un mois si le locataire :

- perd involontairement son emploi (licenciement ou rupture conventionnelle). Sont donc exclus les changements d'activité professionnelle volontaires, départs en retraite, démissions ;
- fait l'objet d'une mutation professionnelle ;
- retrouve un emploi à la suite d'une perte d'emploi ;
- trouve un premier emploi ;
- perçoit le RSA ;
- est âgé de plus de 60 ans et que son état de santé exige un déménagement rapide.

### Comment s'effectue la résiliation ?

Le congé doit être notifié au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Si le logement est occupé par un couple marié ou deux concubins pacsés, ceux-ci sont légalement cosignataires du bail et le congé doit donc être donné par chacun. Le locataire doit payer le loyer et les charges pendant toute la durée du préavis, même s'il a quitté les lieux avant la fin de celui-ci, sauf accord du propriétaire de mise en place d'un nouveau locataire.

### Qu'en est-il de la garantie versée à la signature du bail ?

Le dépôt d'une garantie par le locataire à la signature du bail ne le dispense pas de payer son loyer jusqu'à la fin du préavis, la garantie étant destinée au paiement d'éventuelles dégradations dans le logement, ou de loyers ou charges impayés. Si le propriétaire ne prélève pas la garantie (suite à l'état des lieux), elle doit être restituée dans les deux mois de la remise des clés.

### Un état des lieux est-il obligatoire ?

Un état des lieux de sortie doit être réalisé avant la remise des clés. En principe, le locataire doit avoir effectué toutes les réparations qui lui incombent et rendre les lieux en bon état. Les dégradations éventuelles sont à sa charge mais pas les conséquences de la vétusté.

### Le propriétaire peut-il résilier mon bail ?

Le propriétaire qui souhaite reprendre le logement donné en location ne peut le faire qu'à la fin du bail avec un préavis minimum de 6 mois et uniquement dans 3 cas :

1. pour un motif légitime et sérieux : retard répétés dans le paiement des loyers, troubles de voisinage, défaut d'entretien du bien loué ;
2. la vente du logement loué : le locataire est prioritaire. Dans ce cas, le congé vaut offre de vente (un prix doit obligatoirement être stipulé) ;

## S'expatrier : les notaires vous conseillent

S'installer à l'étranger peut provoquer d'importants changements au niveau de vos droits et de votre situation juridique. Il est donc indispensable de s'interroger sur les conséquences juridiques, fiscales, et financières que votre expatriation aura sur votre situation patrimoniale.

Pour répondre aux différentes questions des expatriés, des [fiches pratiques gratuites](#) vous sont proposées par les notaires de France sur le site [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr). Elles ont pour objectifs de prévenir et d'informer les Français allant s'installer à l'étranger, sur leurs droits et leur nouvelle situation juridique.



## A lire dans *Conseils des notaires*

La revue « Conseils des notaires » consacre son numéro 413 daté de mars 2012 à l'usufruit.

Au sommaire l'usufruit sur des valeurs mobilières, l'usufruit et l'immobilier, les attraits fiscaux de l'usufruit.

→ [En savoir plus](#)

3. la reprise du logement loué devant constituer la résidence principale du propriétaire ou d'un membre de sa famille. Ce type de congé doit obligatoirement mentionner le nom et l'adresse du bénéficiaire ainsi que son lien de parenté sous peine de nullité du congé.

Des règles spécifiques s'appliquent pour le locataire âgé de plus de 70 ans disposant de ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du smic.

**La procédure de résiliation est-elle différente si le bail est notarié ou s'il est sous seing privé ?**

Non, les droits et obligations sont les mêmes. En revanche, avec un bail notarié, les droits et obligations de chacune des parties sont reconnus et actés. Le bail notarié a force exécutoire et en cas de non-respect d'une obligation (ex : non-paiement du loyer par le locataire), le recours à un juge pour la reconnaissance de son droit ne sera pas nécessaire.

**Spécialiste de l'immobilier, votre notaire vous renseigne et vous aide à réaliser votre projet dans les meilleures conditions. Si vous n'avez pas de notaire, consultez [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr) pour trouver les coordonnées de celui qui est le plus proche de chez vous.**

La lettre des notaires de France est une publication mensuelle de la Direction de la communication du Conseil supérieur du notariat - 60, bd de la Tour Maubourg 75007 Paris

Conformément à la loi informatique et liberté, vous disposez d'un droit d'opposition, d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui vous concernent. Vous pouvez l'exercer en cliquant sur le lien de désinscription ci-dessous :

[Vous désinscrivez](#)

Vous serez ainsi automatiquement et définitivement retiré de nos listes de diffusion.